وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ـ ميلة

كلية الحقوق

القسم:حقوق

الرقم التسلسلي :

التخصص : قانون عقاري

الرمز:

دور الخبرة القضائية في المنازعات العقارية

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

إعداد الطالبتين:

- برابح ريم
- سافر وصال

إشراف الأستاذ:

الدكتور بن الشيخ النوي

السنة الجامعية 2025-2026

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ـ ميلة

كلية الحقوق

القسم: الحقوق

التخصص: القانون العقاري

الرقم التسلسلي: ...

الرمز: .....

دور الخبرة القضائية في المنازعات العقارية

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

إعداد الطالبتين:

- برابح ريم
- سافر وصال

إشراف الأستاذ:

الدكتور بن الشيخ النوي

أعضاء لجنة المناقشة

د/بديار علي محمود	أستاذ محاضر' ب'	جامعة عبد الحفيظ بوالصوف ميلة	رئيسا
د/ بن الشيخ النوي	أستاذ محاضر' أ	جامعة عبد الحفيظ بوالصوف ميلة	مشرفا ومقررا
د/ .شوقي حفياني	أستاذ محاضر' ب'	جامعة عبد الحفيظ بوالصوف ميلة	عضو مناقش

السنة الجامعية 2025-2026

الملخص باللغة العربية:

تتناول هذه الدراسة موضوع الخبرة القضائية في المنازعات العقارية في ظل التشريع الجزائري، وتعالج إشكالية محورية مفادها: ما مدى فعالية الخبرة القضائية في حسم المنازعات العقارية وما الإشكاليات العملية والقانونية التي تحد من دورها في تحقيق العدالة؟

أولت التشريعات الحديثة عناية كبيرة للخبرة القضائية لما لها من دور أساسي في تحقيق العدالة بين الأفراد ومساهمتها في التطبيق السليم للقانون، و تعد الخبرة القضائية إحدى وسائل الإثبات كما تعتبر إجراء من إجراءات التحقيق التي يأمر بها القاضي وهي تخضع لقواعد وأساليب خاصة، ولهذا أقرها المشرع الجزائري كوسيلة إجرائية تساعد في الفصل في النزاعات من خلال القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وا لمرسوم التنفيذي رقم 95-310.

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد المفهوم القانوني للخبرة القضائية وبيان طبيعتها وخصائصها وإبراز دورها الفعلي في حسم المنازعات العقارية والكشف عن الإشكاليات العملية التي تعترضها مع اقتراح الحلول المناسبة، واعتمدنا في ذلك المنهج الوصفي التحليلي من خلال دراسة النصوص القانونية ا لمنظمة للخبرة وتحليل الاجتهاد القضائي الجزائري.

وقد خلصت الدراسة إلى جملة من النتائج أبرزها أن الخبرة القضائية في المنازعات العقارية تتميز بطبيعة مزدوجة فنية وإجرائية وأن القاضي غير م لزم برأي الخبير وفق المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما كشفت الدراسة عن إشكاليات عملية جدية تتعلق بانعدام حياد بعض ا لخبراء وعدم دقة بعض التقارير وطول آجال إنجاز الخبرة.

وفي ضوء هذه النتائج توصلنا إلى جملة من التوصيات أهمها ضرورة إصلاح المنظومة التشريعية المتعلقة بالخبرة القضائية وتكثيف برامج التكوين المتخصص للخبراء في المجال العقاري وتفعيل آليات الرقابة التأديبية عليهم وتشجيع توظيف الوسائل التقنية الحديثة في الخبرة العقارية.

الكلمات المفتاحية :الخبرة القضائية، المنازعات العقارية، الخبير القضائي، تقرير الخبرة، السجل العقاري، المسح العقاري.

Abstract:

This study addresses the subject of judicial expertise in real estate disputes under Algerian legislation, dealing wi th the central question of how effective judicial expertise is in resolving real estate disputes and what practical an d legal obstacles limit its role in achieving justice.

Modern legislation has paid considerable attention to judicial expertise because of its essential role in achieving j ustice and ensuring the proper application of the law. Judicial expertise is considered both a means of proof and a n investigative procedure ordered by the judge, governed by specific rules and methods. The Algerian legislator has recognized it as a procedural mechanism contributing to dispute resolution through Law No. 08-09 on Civil a nd Administrative Procedure and Executive Decree No. 95-310.

This study aims to define the legal concept of judicial expertise, highlight its role in resolving real estate disputes , and identify the practical obstacles it faces while proposing appropriate solutions. The study adopts a descriptiv e-analytical approach through the examination of legal texts and Algerian judicial precedents.

The study concludes that judicial expertise in real estate disputes has a dual technical and procedural nature, and that the judge is not bound by the expert's opinion pursuant to Article 144 of the Civil and Administrative Proced ure Code. The study also reveals serious practical challenges related to lack of expert impartiality, inaccurate rep orts, and lengthy delays in completing expert assessments.

Based on these findings, the study recommends reforming the legislative framework governing judicial expertise , intensifying specialized training programs for real estate experts, strengthening disciplinary oversight mechanis ms, and encouraging the use of modern technical tools in real estate expertise.

Keywords: Judicial expertise, real estate disputes, judicial expert, expert report, land registry, cadastral survey.

شكر و عرفان

يرفع الله الذين امنوا منكم والذين اوتوا العلم درجات والله بما تعلمون خبير"

الحمد لله الذي أكرمنا بفضله ونعمته ومنّ علينا برحمته ويسّر لنا أمرنا ووفّقنا لإتمام هذا العمل المتواضع.

بعد شكر الله، نتقدم بجزيل الشكر والامتنان والتقدير الصادق إلى مشرفنا الأستاذ الدكتور "**بن الشيخ النوي** "الذي تولّى الإشراف على هذا العمل وغمرنا بنبل أخلاقه، ولم يبخل علينا بتوجيهاته وإرشاداته، فكان بذلك نعم المشرف وخير مثال نقتدي به، نسأل الله أن يجعل ذلك في ميزان حسناتك.

ولا يفوتنا أن نعبّر عن امتناننا إلى لجنة المناقشة المشرفة على مناقشة بحث تخرجنا، وعن امتناننا للأساتذة الذين ساهموا في تكويننا العلمي والمعرفي خلال مسيرتنا الجامعية.

إهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات،

والذي أنار لي الطريق ومنحني القوة والصبر

حتى أصل إلى هذه اللحظة التي طالما حلمت بها، لحظة أقطف فيها ثمرة سنواتٍ من التعب والاجتهاد والسهر

أهدي ثمرة جهدي وسنوات تعبي واجتهادي،

إلى **نفسي أولاً** ...التي صبرت وثابرت ولم تستسلم رغم كل الصعوبات.

إلى **والديَّ العزيزين**، سندي ودعائي وقوتي،

إلى **أمي** الحبيبة التي كانت نوراً يضيء طريقي، وإلى **أبي** الغالي رمز العطاء والتضحية، لا تكفيني الكلمات لأعبّر عن عمق امتناني لكما.

إلى **إخوتي** الأعزاء وجميع أفراد عائلتي الكريمة، الذين كانوا لي سنداً ورفقة جميلة في كل المراحل.

إلى **صديقاتي** العزيزات، رفيقات الطريق والذكريات، اللواتي كنّ جزءاً لا يُنسى من رحلتي الجامعية.

وفي الأخير، أسأل الله أن يجعل هذا النجاح بداية لأيام أجمل، وأن يوفقني فيما هو خير،وأن يديم على أحبتي الصحة والسعادة.

خريجتكم :ريم

إهداء

"ومن يتوكل على الله فهو حسبه"

إلى روحي التي أبت إلا أن تصل... إلى كل ليلة سهرتُ فيها وكل دمعة ابتلعتُها وكل لحظة شككتُ في نفسي ثم قررتُ المضي قُدُماً، **أهدي هذا النجاح لنفسي** لأنني كنتُ أستحقه.

إلى أمي، الدعاء الذي لا ينقطع والحضن الذي يسع كل تعبي، وإلى **أبي**، الصامد الذي علّمني أن الحياة تُؤخذ بالعزيمة لا بالتمني، أنتما جذوري وسرّ ثباتي.

إلى إخوتي سلسبيل و صهيب و أمير ، الذين حملوا معي هذا الحلم بصمت ودعاء وحب لا يُعبَّر عنه.

إلى صديقاتي، اللواتي عرفن كم كان الطريق طويلاً وظللن بجانبي حتى النهاية.

وإلى كل من دعمني أستاذتي و إلى كل من أرسل كلمة تشجيع أو دعاء في السر،

إلى **متابعيني الأوفياء** الذين آمنوا بي أحياناً أكثر مما آمنتُ بنفسي، هذا النجاح يخصّكم أيضاً.

وأسأل الله أن يجزي كل من أحبّني بأجمل مما تمنيتُ لهم.

خريجتكم :وصال

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
ملخص	أ–ب
الإهداء	ج–د
الشكر	هـ
مقدمة	10
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للخبرة القضائية في المنازعات العقارية	
تمهيد	16
المبحث الأول: ماهية الخبرة القضائية وطبيعتها القانونية	17
المطلب الأول: مفهوم الخبرة القضائية	17
الفرع الأول: تعريف الخبرة القضائية وخصائصها	17
الفرع الثاني: مصادر تنظيم الخبرة القضائية وتمييزها عن ما يتلبس بها من مفاهيم	23
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للخبرة	29
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للخبرة القضائية في النظام القضائي الجزائري	30
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للخبرة القضائية في الأنظمة المقارنة	32
المطلب الثالث: أنواع الخبرة القضائية	34
المبحث الثاني: التنظيم القانوني للخبرة في المواد العقارية	38
المطلب الأول: تعيين الخبير وشروطه وضمانات حياده وواجباته	38
الفرع الأول: إجراءات وشروط تعيين الخبير وأتعابه وحقوقه واستقلاليته وسلطته التقديرية	38
الفرع الثاني: اختصاصات وضمانات حياد الخبير وواجباته وآجال خبرته وحدود تكليفه	44
المطلب الثاني: إجراءات الخبرة ومهام الخبير	45
الفرع الأول: مهام الخبير	45

الفرع الثاني: محتوى الخبرة وصياغتها وحدودها الموضوعية وعلاقتها بالحكم القضائي	47
خلاصة الفصل	58
الفصل الثاني: دور الخبرة القضائية في حسم المنازعات العقارية وإشكالاتها العملية	
تمهيد:	61
المبحث الأول: الدور الحاسم للخبرة في النزاعات العقارية	62
المطلب الأول: دور الخبرة فب منازعات الملكية الشائعة والتامة	62
الفرع الأول: دور الخبرة في حسم منازعات الملكية التامة	62
الفرع الثاني: دور الخبر في حل منازعات الملكية الشائعة	66
المطلب الثاني: دور الخبرة في حل منازعات المسح العقاري	69
الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري	69
الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالقيد في السجل العقاري	74
المبحث الثاني: حجية تقرير الخبير والإشكالات العملية	78
المطلب الأول: حجية تقرير الخبرة ومدى إلزاميته للمحكمة والخصوم	78
الفرع الأول: حدود حجية الخبرة القضائية في الإثبات العقاري	78
الفرع الثاني: مدى إلزامية تقرير الخبر للمحكمة والخصوم	80
المطلب الثاني: الإشكالات العملية والحلول المقترحة	83
الفرع الأول: الإشكالات العملية والقانونية للخبرة القضائية	83
الفرع الثاني: الحلول والأفاق العملية والقانونية للخبرة القضائية	85
خلاصة الفصل الثاني	87
خاتمة	89
قائمة المصادر والمراجع	93

مقدمة

مقدمة:

يعد العقار ركيزة من ركائز الثروة الاقتصـــادية في البلاد، مما يجعله عرضـــة للدخول في منازعات قضائية، لا سيما تلك المتعلقة بالملكية والحدود وعيوب البناء والتعويضات والإيجار وغيرها، ونظرا للطابع الفني والتقني لهذه المنازعات، كرّس المشـرع الجزائري أهمية الخبرة القضـائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بوصفها وسيلة فعالة لإثبات الحقوق.

وتعد الخبرة القضائية من أهم الوسائل التي يستند إليها القاضي للفصل في النزاعات، خاصة تلك التي تكتســي طابعا تقنيا معقدا كالمنازعات العقارية، إذ تســتلزم هذه القضــايا إلماما دقيقا بالجوانب الهندســية والفنية والطبوغرافية، إضــافة إلى الإطار القانوني الناظم للعقار، لذلك يعد تدخل الخبير ضــرورة لا غنى عنها، إذ تتمثل وظيفته في تقديم رأي فني محايد ومعلل يمكن القاضـــي من بناء قناعته على أســـس موضوعية.

وتبرز أهمية الخبرة القضــائية في تحديد المعالم والحدود العقارية، وتقدير الأضــرار الناتجة عن التعدي أو الاســتغلال غير المشــروع، والتحقق من مدى مطابقة البناءات للتنظيمات العمرانية المعمول بها، كما تساهم في كشف التزوير في المخططات والعقود، وتقدير التعويض العادل في حالات نزع الملكية للمنفعة العامة، وبذلك تســهم في تقليص هامش الخطأ في فهم الوقائع الفنية التي تخرج عن اختصــاص القاضــي القانوني، ورغم ذلك يبقى دور الخبير استشاريا في الأصل، فالقاضـي يحتفظ بسلطته التقديرية في الأخذ بتقرير الخبرة كليا أو جزئيا، أو الأمر بخبرة مضادة إذا لم يقتنع به.

وفي ظل التوسع العمراني وتعدد المعاملات القانونية، ازدادت النزاعات العقارية تعقيدا، مما رفع الحاجة إلى خبراء ذوي كفاءة عالية يجمعون بين التمكن التقني والدراية القانونية، فارتباط جودة الخبرة بكفاءة الخبير ونزاهته، إضافة إلى وضوح المهمة التي تحددها المحكمة، دفع المشرع إلى إحاطة إجراءات الخبرة بضــمانات قانونية تكرّس مبدأي الحياد والشــفافية، إلا أن الواقع العملي يكشــف عن بعض الإشــكالات، كطول آجال إنجاز الخبرة وتضــارب تقارير الخبراء في النزاع الواحد، مما يؤثر على ســرعة الفصــل في القضــايا ويرهق المتقاضــين، غير أن هذه التحديات لا تنتقص من أهمية الخبرة، بل تؤكد الحاجة الملحة لتطوير آليات تنظيمها، وتفعيل الرقابة على عمل الخبراء، ووضع معايير موحدة لإعداد التقارير الفنية.

وتظل الخبرة القضـــائية أداة محورية لتحقيق التوازن بين متطلبات العدالة وخصـــوصـــية المنازعات العقارية، فهي تضـمن حماية الحقوق، وتعزز اسـتقرار المعاملات، وتدعم الثقة في الأحكام القضـائية متى أحســـن تنظيمها وتفعيلها بما يواكب التطور العلمي، ولقد أولى المشـــرع الجزائري أهمية كبرى للخبرة القضـائية، ولقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبرى للخبرة القضـائية، فقد نظمها في القانون رقم 08-09 في المواد من 143 إلى 163،[1] كما حددها أيضـا في المرسـوم التنفيذي رقم 95-310 المتضـمن تنظيم مهنة الخبير القضائي المعدل والمتمم.[2]

أولا: إشكالية البحث

تعتبر الخبرة القضـائية من أهم طرق الإثبات في المواد الإدارية والمدنية، فلا يسـتطيع القاضـي الفصـل في المنازعات دون العودة إلى أهل الاختصاص، ومن خلال ما سبق نطرح الإشكالية الرئيسية كالآتي:

إلى أي مدى تعتبر الخبرة القضائية إجراءا قضائيا حاسما في المنازعات العقارية، وما إجراءاتها وحدود حجيتها في ظل السلطة التقديرية للقاضي؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات فرعية، منها:

- ما هو الإطار القانوني للخبرة القضائية في التشريع الجزائري؟
- ما هو الدور الذي تلعبه الخبرة القضائية في الفصل في النزاعات العقارية؟
- إلى أي مدى تساهم الخبرة القضائية في حسم النزاعات العقارية؟

[1] – قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضـمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصـادر بالجريدة الرسـمية بتاريخ 23 أبريل 2008، العدد 21، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، الصـــادر بالجريدة الرســمية، العدد 48، بتاريخ 17 يوليو 2022، المواد من 143 إلى 163.

[2] – مرسـوم تنفيذي رقم 95-310، مؤرخ في 10 أكتوبر 1995، يحدد شـروط التسـجيل في قوائم الخبراء القضـائيين وكيفياته وكذا حقوقهم وواجباتهم، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 15 أكتوبر 1995، العدد 60.

ثانيا: فرضيات الدراسة

انطلاقا من الإشكالية المطروحة، يمكن صياغة الفرضيات التالية:

- تفترض الدراسة أن الخبرة القضائية تشكل إجراءا حاسما وضروريا في المنازعات العقارية نظرا لطابعها الفني والتقني الذي يتجاوز اختصاص القاضي القانوني.
- تفترض الدراسة أن المشرع الجزائري أحاط الخبرة القضائية بإطار قانوني متكامل يكفل الحياد والنزاهة في أداء مهمة الخبير.
- تفترض الدراسة أن تقرير الخبير رغم أهميته لا يُلزم القاضي، الذي يحتفظ بسلطته التقديرية في الأخذ به أو استبعاده.

ثالثا: أهمية الدراسة

تتجلى أهمية هذه الدراسة من الناحية العلمية في إثراء البحث القانوني في مجال الخبرة القضائية، خاصة في مجال النزاعات العقارية التي تتميز بالتعقيد والتداخل بين الجوانب القانونية والتقنية، أما من الناحية العملية فهي تبرز الدور الفعلي والحاسم للخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية داخل المحاكم من خلال الوقوف عند أهم الصعوبات التي تواجه القضاة والخبراء، كما تساهم هذه الدراسة في تقديم اقتراحات وتوصيات من شأنها تحسين أداء الخبرة القضائية.

رابعا: أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية المختلفة، وإبراز أهمية الاستعانة بالخبراء العقاريين لحل جل النزاعات المتواجدة، إضافة إلى الكشف عن الإشكالات العملية التي تعترض تطبيق الخبرة القضائية واقتراح الحلول المناسبة لها.

خامسا: أسباب اختيار الموضوع

1- الأسباب الموضوعية

تتجلى أهمية هذا الموضوع في المكانة المحورية التي تشغلها الخبرة القضائية ضمن المنظومة القضائية، بوصفها أداة إثبات أساسية للوقائع ذات الطابع الفني التي تتجاوز الاختصاص القانوني

للقاضي، وقد أدى تزايد النزاعات وتعقدها، خاصة في المجال العقاري، إلى جعل اللجوء إلى الخبرة ضرورة حتمية لضمان تحقيق العدالة والفصل العادل في الخصومات، علاوة على ذلك تثير الخبرة القضائية عدة إشكالات عملية تستوجب الدراسة، من أبرزها القوة الثبوتية لتقرير الخبير وحدود السلطة التقديرية للقاضي في الأخذ به أو طرحه.

2- الأسباب الذاتية

يعود اختيار هذا الموضوع إلى الاهتمام الشخصي بالمجال القضائي، وبخاصة الوسائل التي يستعين بها القاضي لتكوين قناعته، وقد كان الدافع الرئيسي هو الرغبة في فهم الدور المحوري الذي يضطلع به الخبير القضائي في إيضاح الجوانب الفنية للنزاع التي تخرج عن دائرة المعرفة القانونية للقاضي، إضافة إلى اطلاعنا على بعض القضايا الواقعية، لا سيما تلك المتعلقة بالمنازعات العقارية، مما أثار فضولا علميا حول آلية اعتماد القاضي على الخبرة القضائية ومدى أثر تقرير الخبير على منطوق الحكم.

سادسا: المنهج

اقتضت طبيعة الموضوع المعالج والإشكالية المطروحة الاعتماد على المنهج التحليلي بتحليل مختلف النصوص القانونية المتواجدة في هذه الدراسة كالأوامر والتعليمات والمراسيم، إضافة إلى الاعتماد كذلك على المنهج الوصفي في بعض الموضوعات، وأثناء دراستنا لهذا الموضوع استعنا بنصوص وضعها القضاء الجزائري من قرارات وقوانين وحاولنا باجتهاد الربط بين مختلف المنازعات العقارية والنصوص القانونية الخاصة بها.

سابعا: الدراسات السابقة

اعتمدنا في دراستنا على مجموعة من المصادر والمراجع، أهمها ابن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع في التعريف بأهم المصطلحات، إضافة إلى النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتعلقة بمهنة المهندس العقاري، أما بالنسبة للمراجع فاستخدمنا مجموعة من الكتب، أهمها طاهري حسين بعنوان دليل الخبير القضائي، دار الهدى للطباعة والنشر، 2014، إضافة إلى بوزيان سعاد ، طرق الإثبات في المنازعات الإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2015،إضافة إلى مجموعة من الأطروحات والمذكرات، منها العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013.

ثامنا: حدود الدراسة

1- الحدود الزمانية

تتمثل الحدود الزمانية لهذه الدراســـة في الإطار الزمني الذي يغطيه البحث من حيث النصـــوص التشـريعية والتطبيقات القضـائية المتعلقة بالخبرة، وعليه تم تحديد الفترة الممتدة من سـنة 1995 إلى غاية ســنة 2025 باعتبارها مرحلة شــهدت تطورا ملحوظا في تنظيم الخبرة القضــائية، ســواء على مســتوى التعديلات التشـريعية أو على مسـتوى الاجتهادات القضـائية الحديثة، ويهدف هذا التحديد إلى تمكيننا من تحليل واقع الخبرة القضائية وتقييم مدى فعاليتها في تسوية النزاعات العقارية خلال هذه الحقبة.

2- الحدود المكانية

أما من الناحية المكانية، فتقتصــر الدراســة على الإقليم الجزائري بوصــفه الإطار القانوني الذي يحكم موضوع البحث، حيث سيتم التركيز على تحليل النصوص القانونية والتنظيمية الوطنية ذات الصلة،إضافة إلى اســتقراء تطبيقات المحاكم الجزائرية في مجال الخبرة القضــائية، مع إيلاء عناية خاصــة للنزاعات العقارية، ويهدف هذا الحصـــر المكاني إلى الوقوف على مدى فعالية آلية الخبرة القضـــائية وبيان خصوصياتها داخل المنظومة القضائية الجزائرية.

تاسعا: صعوبات الدراسة

واجه إنجاز هذا البحث جملة من الصعوبات المنهجية والعملية، يمكن إيجازها فيما يأتي:

1- تباين الاجتهاد القضائي

ظهرت صـعوبة تمثلت في اختلاف مواقف الاجتهاد القضـائي بشـأن التعامل مع تقارير الخبراء، خاصـة فيما يتعلق بقوتها الثبوتية ومدى الســلطة التقديرية الممنوحة للقاضـــي في الأخذ بها أو اســتبعادها، وقد تطلب ذلك جهدا مضاعفا في التحليل والمقارنة للوصول إلى استنتاجات متوازنة.

2-الطابع التقني للموضوع

شكّل البعد الفني للخبرة القضائية تحديا إضافيا، لا سيما في المنازعات العقارية، حيث يتطلب فهم بعض المسائل الإلمام بمفاهيم هندسية وطبوغرافية تتجاوز حدود التكوين القانوني المحض.

3-صعوبة الوصول إلى الأحكام القضائية

من العقبات التي اعترضت الدراسة أيضا قلة الأحكام القضائية المنشورة وندرتها، أو صعوبة الاطلاع عليها، مما حدّ من إمكانية تدعيم الجانب النظري بأمثلة تطبيقية من الواقع القضائي.

عاشرا: تقسيم الدراسة

من خلال الإشكالية المطروحة، قسّمنا الموضوع إلى فصلين، حيث تم تخصيص الفصل الأول لدراسة الإطار المفاهيمي والقانوني للخبرة القضائية في المنازعات العقارية، أما الفصل الثاني فقد تناولنا فيه دور الخبرة القضائية في حسم المنازعات العقارية وإشكالاتها العملية، مع تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين،الأول تحت عنوان ماهية الخبرة القضائية وطبيعتها القانونية، والمبحث الثاني بعنوان التنظيم القانوني للخبرة في المواد العقارية، وبالنسبة للفصل الثاني جاء بمبحثين، تناولنا في المبحث الأول الدور الحاسم للخبرة في النزاعات العقارية، أما المبحث الثاني فجاء بعنوان حجية تقرير الخبرة ومدى إلزاميته للمحكمة والخصوم.

الفصل الاول

الإطار المفاهيمي والقانوني للخبرة القضائية

-تمهيد

يشـــهد المجال القضـــائي في الوقت الراهن تطورا كبيرا نتيجة تعقد المعاملات وتشـــعب العلاقات القانونية والاقتصـادية والاجتماعية، الأمر الذي أدى إلى ظهور منازعات تتسم بطابع تقني وفني دقيق يصـــعب الفصـــل فيها اعتمادا على القواعد القانونية وحدها، فالتطور العلمي والتكنولوجي الذي عرفته مختلف المجالات سـاهم في بروز مسـائل متخصـصـة تحتاج إلى معارف وخبرات دقيقة، وهو ما جعل القضـــاء بحاجة مســـتمرة إلى وســـائل تســـاعده على فهم الوقائع المرتبطة بالنزاع وتوضـــيح الجوانب الغامضة فيه.

وتعتبر الخبرة القضـائية من أهم الوسـائل التي يعتمد عليها القضـاء الحديث في سـبيل الوصـول إلى الحقيقة وتحقيق العدالة، خاصـة في القضـايا التي تتطلب معرفة علمية أو تقنية أو فنية لا تدخل ضـمن التكوين القانوني للقاضـي، فالقاضـي مهما بلغت خبرته القانونية قد تعترضـه أثناء نظره للدعاوى مسـائل معقدة تستوجب الاستعانة بأهل الاختصـاص من أجل تقديم رأي فني يساعده على تكوين قناعة سليمة مبنية على أسس علمية دقيقة.

كما تبرز أهمية الخبرة القضـائية بصـورة أوضـح في المنازعات العقارية، بالنظر إلى ارتباط هذا النوع من المنازعات بمسـائل تقنية تتعلق بالحدود والمساحات والتقييم العقاري والبناءات والمخططات الهندسية وغيرها من المسـائل الفنية التي تحتاج إلى تدخل الخبراء المختصـين، ولذلك أصـبحت الخبرة القضـائية وسـيلة فعالة للكشـف عن الحقيقة وتوضـيح الوقائع الغامضـة مما يسـاهم في تحقيق العدالة وضـمان حماية الحقوق.

وقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للخبرة القضائية، حيث نظم أحكامها ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وحدد شـروط تعيين الخبير وإجراءات أداء المهمة والقواعد المتعلقة بتقرير الخبرة، كما ساهم الفقه والاجتهاد القضائي في توضيح طبيعتها القانونية وبيان دورها داخل الخصومة القضائية.

وقد قسّـمنا هذا الفصـــل إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول ماهية الخبرة القضـــائية وطبيعتها القانونية، أما المبحث الثاني فنخصصه لدراسة التنظيم القانوني للخبرة في المواد العقارية.

-المبحث الأول: ماهية الخبرة القضائية وطبيعتها القانونية:

تعد الخبرة القضـــائية من أهم الوســـائل التي يعتمد عليها القضـــاء في الفصـــل في النزاعات ذات الطابع الفني أو التقني، خاصـــة مع التطور الذي شـــهدته مختلف مجالات الحياة وتشـــعب العلاقات القانونية، فالقاضـــي قد يواجه أثناء نظر الدعوى مســـائل تتطلب معرفة متخصـــصـــة لا تدخل ضـــمن تكوينه القانوني، مما يستوجب الاستعانة بأهل الخبرة لتوضيح الجوانب الفنية المرتبطة بالنزاع.

كما تبرز أهمية الخبرة القضـائية بصـورة خاصـة في المنازعات العقارية، لما تتضـمنه من مسـائل تقنية تتعلق بالحدود والمســـاحات والتقييم العقاري وغيرها من الجوانب الفنية التي تحتاج إلى رأي المختصـين، ولذلك سـنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم الخبرة القضـائية وخصـائصـها وأنواعها في المطلب الأول، ثم نتناول الطبيعة القانونية للخبرة في المطلب الثاني.

-المطلب الأول: مفهوم الخبرة القضائية:

إن الإحاطة بمفهوم الخبرة القضائية يقتضي التطرق إلى مختلف التعريفات التي تناولتها من الناحية اللغوية والفقهية والقانونية، بالإضافة إلى بيان موقف الفقه الإسلامي منها، وذلك من أجل الوصول إلى تصور شامل يبرز طبيعتها القانونية والدور الذي تؤديه داخل الخصومة القضائية، فالخبرة القضائية لم تعد مجرد إجراء ثانوي داخل الدعوى، بل أصبحت من أهم الوسائل التي يعتمد عليها القضاء الحديث في سبيل الوصول إلى الحقيقة وتحقيق العدالة، خاصة في القضايا التي تتسم بالتعقيد الفني والتقني كالمنازعات العقارية والطبية والمحاسبية والهندسية.[1]

كما أن تطور المعاملات وتشـــعب العلاقات القانونية أدى إلى ازدياد الحاجة إلى الاســـتعانة بأهل الاختصـــاص، لأن القاضـــي رغم تكوينه القانوني لا يســـتطيع الإلمام بجميع الجوانب الفنية المرتبطة بالنزاع، وهو ما يجعل الخبرة القضـائية وسيلة ضـرورية لتوضـيح المسـائل التقنية التي تسـاعد المحكمة على الفصل في الدعوى بصورة دقيقة وعادلة.[2]

[1] – شامي يسين، عامر قريع، **النظام الإجرائي للخبرة القضائية في التشريع الجزائري**، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية،كلية الحقوق ن جامعة تيسمسيلت، المجلد 15، العدد 04، 2022، ص 368.

[2] – خريط محمد ، الخبرة **القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري**، ط2، دار هومه، الجزائر، 2015، ص 55.

ولدراسة مفهوم الخبرة القضائية بصورة شاملة، سنتناول في الفرع الأول تعريف الخبرة القضائية وخصائصها، ثم نخصص الفرع الثاني لمصادر تنظيم الخبرة القضائية وتمييزها عما يلتبس بها من مفاهيم، وصولا إلى الفرع الثالث الذي نتناول فيه أنواع الخبرة القضائية.

- **الفرع الأول: تعريف الخبرة القضائية:**

تعد مسألة تعريف الخبرة القضائية من المسائل التي حظيت باهتمام كبير من طرف الفقه والقضاء والتشريع، بالنظر إلى الأهمية الكبيرة التي تكتسيها داخل المنظومة القضائية، وقد تعددت التعريفات التي تناولتها بسبب اختلاف الزاوية التي ينظر منها كل اتجاه فقهي إلى طبيعتها ووظيفتها القانونية، فهناك من ركز على طابعها الفني، وهناك من اعتبرها وسيلة من وسائل الإثبات، بينما ذهب اتجاه آخر إلى اعتبارها إجراء من إجراءات التحقيق القضائي، ويرجع هذا الاختلاف أساسا إلى الطبيعة المزدوجة التي تتميز بها الخبرة القضائية، فهي من جهة وسيلة فنية تهدف إلى مساعدة القاضي على فهم الوقائع التقنية، ومن جهة أخرى تعتبر إجراء قانونيا يتم داخل إطار الدعوى القضائية وتحت إشراف المحكمة. [1]

-أولا: التعريف اللغوي للخبرة القضائية:

الخبرة لغة مشتقة من الفعل "خبر"، ويقصد بها العلم بالشيء والمعرفة الدقيقة به، فالخُبر والخِبرة والمَخبرة كلها بمعنى العلم، ويقال "خبرت الأمر" أي علمته، كما أن "الخبير" من أسماء الله عز وجل أي العالم بما كان وما يكون،[2] كما يقصد بها الدراية والإلمام بأمر معين، ويقال "رجل خبير" أي واسع المعرفة ومتقن لمجال تخصصه،[3] فالخبرة ترتبط في معناها اللغوي بفكرة التجربة والاحتكاك العملي، لأن الإنسان لا يصبح خبيرا في مجال معين إلا بعد اكتساب معارف ومهارات من خلال الممارسة الطويلة والمتكررة، كما تستعمل للدلالة على القدرة على فهم الأمور وتحليلها بصورة دقيقة، ولذلك فإن الشخص الخبير يتميز بحسن التقدير والقدرة على تقديم رأي سليم مبني على المعرفة والدراية. [4]

---

[1] – بوعيطة مليكة، "**الخبرة القضائية**"، مداخلة مقدمة خلال الندوة البحثية المنظمة من طرف مركز البحوث القانونية والقضائية، الجزائر، 28 نوفمبر 2023، ص 3

[2] – ابن منظور، **لسان العرب**، الجزء الثالث عشر، المجلد الثاني، باب الخاء، دار لبنان للطباعة والنشر، بيروت، 1956، ص 1091.

[3] – أحمد مختار عمر وآخرون، **المعجم العربي الأساسي**، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، تونس، 2008، ص 378.

[4] – إبراهيم مصطفى، أحمد الزيات، حامد عبد القادر، محمد النجار، **المعجم الوسيط**، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، مصر، 2004، ص 231.

ويلاحظ أن المعنى اللغوي للخبرة يتوافق إلى حد كبير مع دور الخبير القضـــائي داخل الدعوى، لأن هذا الأخير يعتمد أساسا على معارفه العلمية وخبرته المهنية من أجل توضيح المسائل الفنية المرتبطة بالنزاع، ويظهر هذا الأمر بوضوح في المنازعات العقارية، حيث يحتاج القاضي إلى خبير مختص في الهندسة أو الطبوغرافيا من أجل تحديد الحدود والمســاحات والكشــف عن التعديات أو تقييم العقارات، وهي مســائل يصـــعب الفصـــل فيها دون وجود معرفة تقنية دقيقة، ومن هنا تتجلى العلاقة الوثيقة بين المعنى اللغوي للخبرة وفكرتها القانونية، لأن أساس الخبرة يقوم على المعرفة المتخصصة الناتجة عن التجربة والدراسة والممارسة العملية. [1]

-ثانيا: التعريف الفقهي للخبرة القضائية:

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا دقيقا للخبرة القضائية، تاركا هذه المهمة لاجتهاد الفقه والقضاء، وهو ما أدى إلى ظهور عدة تعريفات فقهية حاولت تحديد المقصود بالخبرة القضـــائية وبيان طبيعتها القانونية والدور الذي تؤديه داخل الخصومة القضائية،[2] فقد عرف جانب من الفقه الخبرة القضائية بأنها إجراء من إجراءات التحقيق يأمر به القاضـي تلقائيا أو بناء على طلب الخصـوم، ويهدف إلى الاسـتعانة بشـخص مختص من أجل إبداء رأيه الفني حول مسألة تتعلق بالنزاع المعروض أمام المحكمة، ويركز هذا التعريف على الجانب الإجرائي للخبرة باعتبارها وسيلة تساعد المحكمة على كشف الحقيقة أثناء سير الدعوى، كما عرفها اتجاه آخر بأنها استشارة فنية تقوم بها المحكمة بقصد الحصول على معلومات ضرورية عن طريق أهل الاختصاص للبت في كل المسائل التي يستلزم الفصل فيها أمورا علمية أو فنية لا تستطيع المحكمة الإلمام بها،[3]ويظهر من خلال هذا التعريف أن الخبرة ترتبط أســاســا بإثبات الوقائع الفنية وتوضـــيحها للمحكمة حتى تتمكن من الفصل في النزاع بصورة صحيحة.

كما يرى بعض الفقهاء أن الخبرة القضـــائية هي إجراء يعهد به القاضـــي إلى شـــخص مختص ينعت بالخبير بمهمة محددة تتعلق بوقائع مادية يســتلزم بحثها وتقديرها أو إبداء الرأي فيها بعلم أو فن لا يتوافر

[1] – بطاهر تواتي، **الخبرة القضائية في الأحوال المدنية والتجارية والإدارية في التشريع الجزائري والمقارن**، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2003، ص 23.

[2] – بربارة عبد الرحمان ، **شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 214.

[3] – الشـنيكات مراد محمود ، **الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني**، دراسـة مقارنة، دار الثقافة للنشـر والتوزيع، 2008، ص 98.

في الشخص العادي ولا يستطيع القاضي الوصول إليه وحده،[1]ويبرز هذا التعريف الجانب العملي للخبرة لأن الخبير لا يكتفي بتقديم رأي مجرد وإنما يقوم بمعاينات وتحريات ودراسات ميدانية تساعد على توضيح الوقائع الغامضة، ويلاحظ من خلال هذه التعريفات أن الفقه لم يستقر على تعريف موحد للخبرة القضائية ويرجع ذلك إلى اختلاف الدور الذي تؤديه داخل الخصومة القضائية، فهناك من ينظر إليها باعتبارها وسيلة إثبات وهناك من يعتبرها إجراء من إجراءات التحقيق في حين يرى اتجاه ثالث أنها تجمع بين الوظيفتين معا. [2]

ويظهر هذا الاختلاف بصورة واضحة خاصة في المنازعات العقارية، لأن الخبرة العقارية لا تقتصر فقط على تقديم رأي فني بل تشمل أيضا القيام بمعاينات ميدانية وفحص الوثائق والمخططات وإجراء القياسات وهي أعمال ذات طبيعة تقنية وتحقيقية في الوقت نفسه، كما تجدر الإشارة إلى أن الخبير القضائي لا يحل محل القاضي في الفصل في النزاع لأن دوره يقتصر على تقديم رأي فني يساعد المحكمة على تكوين قناعتها في حين تبقى سلطة إصدار الحكم من الاختصاص الأصيل للقاضي وحده، وهذا ما يبرز الطبيعة المساعدة للخبرة القضائية داخل الدعوى. [3]

-ثالثا: تعريف الفقه الإسلامي للخبرة القضائية:

يقصد بالخبرة في الفقه الإسلامي الاستعانة بأهل العلم والاختصاص في المسائل التي تحتاج إلى معرفة فنية أو تقنية دقيقة،[4] وذلك من أجل الوصول إلى الحقيقة وتحقيق العدالة بين الخصوم، وقد استند الفقه الإسلامي في مشروعية الخبرة إلى القرآن الكريم والسنة النبوية والإجماع باعتبارها مصادر تؤكد جواز الرجوع إلى أهل الخبرة والمعرفة في مختلف المسائل الفنية والعلمية. [5]

[1] – الشنيكات مراد محمود ،مرجع سابق، ص 98.

[2] – بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 3.

[3] – محمود توفيق إسكندر، **الخبرة القضائية**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 65.

[4] – الزحيلي وهبة ، **الفقه الإسلامي وأدلته**، دار الفكر، دمشق، 1985، ج6، ص 481.

[5] – ابن القيم الجوزية، **الطرق الحكمية في السياسة الشرعية**، دار الكتب العلمية، بيروت، 1995، ص 92.

1- القرآن الكريم:

أقر القرآن الكريم مبدأ الرجوع إلى أهل العلم والخبرة في الأمور التي يجهلها الإنسان، وذلك في قوله تعالى: ﴿**فاسألوا أهل الذكر إن كنتم لا تعلمون**﴾[1] ،حيث تدل هذه الآية على ضرورة الاستعانة بأهل الاختصاص والمعرفة في المسائل التي تحتاج إلى خبرة ودراية خاصة، كما يستفاد منها أن الإنسان لا يجوز له الفصل أو الحكم في أمر يجهله دون الرجوع إلى من يملك العلم والخبرة فيه، ويظهر من خلال ذلك أن الشريعة الإسلامية أقرت فكرة الخبرة بصورة غير مباشرة باعتبارها وسيلة تساعد على الوصول إلى الحقيقة وتحقيق العدالة خاصة في المسائل الفنية التي يصعب إدراكها دون الاستعانة بأهل الاختصاص.

2-السنة النبوية:

أكدت السنة النبوية كذلك مشروعية الاستعانة بأهل الخبرة، حيث استعان الرسول صلى الله عليه وسلم بأهل الاختصاص في العديد من الأمور المتعلقة بالحرب والتجارة والزراعة وغيرها من المسائل التي تحتاج إلى معرفة خاصة، [2] كما عرف القضاء الإسلامي الاستعانة بأهل الخبرة في بعض القضايا المتعلقة بالطب والبناء والمعاملات المالية، وذلك من أجل مساعدة القاضي على الوصول إلى الحكم الصحيح وتحقيق العدالة بين الخصوم.

3- الإجماع:

أجمع الفقهاء على جواز الاستعانة بأهل الخبرة في المسائل الفنية التي تتطلب معرفة متخصصة،[3] لأن القاضي قد تعرض عليه مسائل لا يستطيع الفصل فيها دون الرجوع إلى أهل الاختصاص، كما اعتبر الفقه الإسلامي أن الخبرة من الوسائل المشروعة التي تساعد على كشف الحقيقة وتحقيق العدالة خاصة إذا تعلق الأمر بمسائل تقنية أو علمية دقيقة تحتاج إلى رأي أهل الدراية والمعرفة. [4]

[1] – سورة النحل، الآية 43، وسورة الأنبياء، الآية 7.

[2] – صحيح البخاري، **كتاب الأحكام**، باب الشهادة تكون عند الحاكم في ولاية القضاء.

[3] – ابن القيم الجوزية، مرجع سابق، ص 92.

[4] – الزحيلي وهبة ، مرجع سابق، ص 481.

-رابعا: التعريف القانوني للخبرة القضائية:

تعد الخبرة القضـائية من أهم الإجراءات القانونية التي يعتمد عليها القضـاء في الفصـل في النزاعات التي تتطلب معرفة فنية أو تقنية خاصـة، ولذلك حرص المشـرع الجزائري على تنظيمها ضـمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية باعتبارها وسيلة تساعد القاضـي على توضـيح المسائل الغامضـة المرتبطة بالدعوى،[1] فالقاضي رغم تكوينه القانوني قد يجد نفسه أمام وقائع معقدة تتعلق بمجالات الهندسة أو الطب أو المحاسـبة أو العقار وهي مسـائل تسـتوجب الاسـتعانة بشـخص مختص يمتلك الخبرة والمعرفة الفنية اللازمة، ويقصـد بالخبرة القضـائية قانونا ذلك الإجراء الذي تأمر به المحكمة تلقائيا أو بناء على طلب الخصـوم من أجل الاسـتعانة بخبير مختص يكلف بإبداء رأيه الفني حول نقطة معينة تتعلق بالنزاع المعروض أمام القضاء،[2] ويظهر من خلال هذا التعريف أن الخبرة القضائية ليست مجرد رأي عادي وإنما هي إجراء قانوني يتم وفق ضوابط محددة وتحت رقابة السلطة القضائية.

كما يتضـح أن المشـرع الجزائري لم يضـع تعريفا صـريحا ودقيقا للخبرة القضـائية وإنما اكتفى بتنظيم الأحكام المتعلقة بها من خلال النصـوص القانونية التي تحدد كيفية تعيين الخبير وإجراءات أداء المهمة وإيداع تقرير الخبرة، وهو ما جعل الفقه يتولى مهمة وضـع تعريفات قانونية تبرز طبيعة الخبرة القضـائية ودورها داخل الخصومة القضائية،[3]وتتميز الخبرة القضائية بطابعها الفني لأنها تتعلق بمسائل تقنية تحتاج إلى معرفة متخصـصـة لا تتوفر لدى القاضـي، ولذلك فإن الخبير يقوم بمعاينات وتحريات ودراسـات فنية تسـاعد المحكمة على فهم الوقائع المرتبطة بالنزاع، ويظهر ذلك بصـورة واضـحة في المنازعات العقارية حيث قد يلجأ القاضـي إلى خبير عقاري من أجل تحديد الحدود أو تقدير قيمة عقار أو معاينة أضـرار البناء أو فحص الوثائق والمخططات الهندسية. [4]

غير أن الخبير القضـائي رغم الأهمية الكبيرة التي يتمتع بها داخل الدعوى لا يملك سـلطة الفصـل في النزاع لأن دوره يقتصـر على تقديم رأي فني وتقني فقط بينما تبقى سـلطة تقدير هذا الرأي والأخذ به أو

[1] – قانون رقم 08-09، مصدر سابق ، المادة 125" تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي".

[2] – بربارة عبد الرحمان ، مرجع سابق، ص 216.

[3] – بوثينة أيمن ، **الخبرة القضـائية في المادة الإدارية**، مذكرة تخرج لنسـل متطلبات شـهادة ماسـتر ،تخصـص قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، 2013، ص 05.

[4] – بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 09.

استبعاده من الاختصاص الأصيل للقاضي، [1]وهذا ما يؤكد أن الخبرة القضائية تعتبر وسيلة مساعدة للقضاء وليست بديلا عنه، كما أنها تتميز بطابعها الإجرائي لأنها تخضع لمجموعة من القواعد القانونية المتعلقة بتعيين الخبير وأداء اليمين واحترام حقوق الخصوم وإعداد التقرير النهائي وهو ما يهدف إلى ضمان نزاهة الخبرة وتحقيق مبدأ المواجهة بين الأطراف داخل الخصومة القضائية.

-الفرع الثاني: خصائص الخبرة القضائية:

تتميز الخبرة القضائية بمجموعة من الخصائص القانونية والفنية التي تمنحها مكانة خاصة داخل الخصومة القضائية وتجعلها تختلف عن باقي وسائل الإثبات الأخرى، فالخبرة القضائية لا تعد مجرد إجراء عادي يمكن الاستغناء عنه في جميع الحالات بل أصبحت وسيلة أساسية يعتمد عليها القضاء الحديث في القضايا التي تتسم بالتعقيد الفني والتقني خاصة مع التطور الكبير الذي عرفته مختلف المجالات العلمية والهندسية والاقتصادية، كما أن هذه الخصائص تعكس الطبيعة المزدوجة للخبرة القضائية فهي من جهة إجراء قانوني يتم تحت إشراف القضاء ومن جهة أخرى وسيلة فنية تعتمد على معارف وخبرات متخصصة، ولذلك فإن فهم خصائص الخبرة القضائية يسمح بإبراز الدور الحقيقي الذي تؤديه داخل الدعوى القضائية ومدى مساهمتها في تحقيق العدالة والوصول إلى الحقيقة. [2]

-أولا: الصفة القضائية للخبرة:

الخبرة القضائية تكتسي طابعا قضائيا واضحا باعتبارها إجراء يتم بأمر من القضاء وفي إطار خصومة قضائية قائمة،[3] فلا يجوز للخبير مباشرة مهمته من تلقاء نفسه وإنما يستمد سلطته من الحكم أو الأمر الصادر عن المحكمة، ولذلك فإن الخبرة القضائية ترتبط ارتباطا وثيقا بالسلطة القضائية لأنها تمارس تحت إشراف القاضي ورقابته المستمرة، وتظهر هذه الصفة من خلال كون القاضي هو الذي يحدد موضوع الخبرة ونطاقها والمهام المطلوبة من الخبير كما يقوم بتحديد الآجال التي يجب احترامها أثناء

[1] – طاهري حسين، **دليل الخبير القضائي**، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 09.

[2] – بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 09.

[3] – بوعيطة مليكة، مرجع نفسه، ص 10.

إنجاز المهمة، ولا يقتصر دوره على مجرد تعيين الخبير فقط بل يمتد كذلك إلى مراقبة سير أعمال الخبرة والتأكد من احترام حقوق الخصوم ومبدأ المواجهة أثناء القيام بالإجراءات الفنية. [1]

كما تتجلى الصفة القضائية للخبرة في كونها تخضع لإجراءات قانونية محددة ينظمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك من أجل ضمان نزاهتها وشفافيتها، فالخبير ملزم باحترام الحدود التي رسمها له الحكم القضائي ولا يجوز له الخروج عن المهمة المسندة إليه أو الفصل في مسائل قانونية تدخل ضمن الاختصاص الحصري للقاضي،[2] كما أن تقرير الخبرة يودع أمام المحكمة ويخضع لتقدير القاضي الذي يملك سلطة الأخذ به أو استبعاده بحسب ما يراه مناسبا لوقائع الدعوى،[3] وتبرز أهمية هذه الصفة بصورة خاصة في المنازعات العقارية حيث تعتمد المحكمة في كثير من الأحيان على الخبرة لتحديد الحدود العقارية أو تقييم العقارات أو الكشف عن التعديات وهي مسائل تؤثر بصورة مباشرة على حقوق الأطراف والتزاماتهم. [4]

-ثانيا: الصفة الفنية للخبرة:

تعتبر الصفة الفنية من أبرز الخصائص التي تقوم عليها الخبرة القضائية، لأن اللجوء إليها يكون أساسا بسبب وجود مسائل تقنية أو علمية يعجز القاضي عن الإلمام بها بحكم طبيعة تكوينه القانوني،[5]فالقاضي متخصص في تطبيق القانون وتفسيره لكنه قد يواجه أثناء نظر الدعوى مسائل تحتاج إلى معارف دقيقة في مجالات الهندسة أو الطب أو المحاسبة أو العقار أو غيرها من التخصصات الفنية،ومن هنا تظهر أهمية الخبير القضائي باعتباره شخصا يمتلك مؤهلات علمية وخبرة مهنية تمكنه من تحليل الوقائع الفنية المرتبطة بالنزاع وإبداء رأي تقني يساعد المحكمة على فهم الجوانب المعقدة للقضية،فالخبير لا يقتصر دوره على تقديم معلومات بسيطة بل يقوم بإجراء معاينات ميدانية وفحوصات وتحاليل ودراسات تقنية قد تكون حاسمة في تحديد الحقيقة. [6]

---

[1] – نبيل صقر، **الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 337.

[2] – قانون رقم 08-09، مصدر سابق، المادة 130.

[3] – قانون رقم 08-09، مصدر نفسه، المادة 144.

[4] – بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 10.

[5] – الشواربي عبد الحميد ، **الخبرة القضائية المدنية والجنائية**، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2002، ص 74.

[6] – بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 03.

كما أن الصـفة الفنية للخبرة تجعلها تختلف عن باقي وسـائل الإثبات التقليدية، لأن الخبرة تعتمد على أسـس علمية وتقنية دقيقة وليس فقط على الأقوال أو الوثائق، ولذلك فإن تقرير الخبرة غالبا ما يكون مدعما بالقياسات والمعاينات والصور والمخططات والبيانات الفنية التي تساعد المحكمة على تكوين قناعة سـليمة، وتظهر هذه الصـفة بشـكل واضـح في المنازعات العقارية حيث قد يكلف الخبير بمعاينة عقار وتحديد مسـاحته أو تقييم قيمته السـوقية أو الكشـف عن العيوب الموجودة فيه أو تحديد طبيعة التعديات الواقعة عليه وهي مسـائل تتطلب خبرة تقنية دقيقة لا يمكن للقاضـي الفصـل فيها دون الاسـتعانة بأهل الاختصاص، [1] كما أن التطور العلمي والتكنولوجي الحديث أدى إلى توسع مجالات الخبرة القضائية حيث أصبحت تشمل تخصصات دقيقة ومتنوعة مما زاد من أهمية الدور الفني الذي يؤديه الخبير داخل الدعوى القضائية. [2]

ثالثا: الصفة الاختيارية للخبرة القضائية:

تتميز الخبرة القضـائية من حيث المبدأ بطابع اختياري، إذ نصـت المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه" **:يجوز للقاضـي من تلقاء نفسـه أو بطلب أحد الخصـوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة**"، [3]ومنه فإن المحكمة هي التي تقدر مدى ضرورة الاسـتعانة بخبير وهي تملك السـلطة المطلقة في ندب الخبراء سـواء من تلقاء نفسـها أو اسـتجابة لطلب الخصوم وذلك بتقديرها للأسباب ولا معقب عليها في ذلك، فقد ترى في عناصر النزاع والأوراق المقدمة ما يكفي لتكوين قناعتها فترفض ندب خبير حتى ولو قدم الخصوم طلبا بذلك، ويجب أن يكون الحكم الصادر بندب الخبير أو برفضه مسببا من طرف القاضي. [4]

كما أن الصـفة الاختيارية للخبرة لا تتعلق فقط بقرار إجرائها وإنما تمتد كذلك إلى نتائجها، إذ كرّس المشرع الجزائري هذا المبدأ صراحة في المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقوله" **:القاضي غير ملزم برأي الخبير**"،[5] فتقرير الخبرة لا يقيد المحكمة وإنما يعتبر عنصـرا من عناصـر الإثبات يخضـع

[1] – بوعيطة مليكة، مرجع نفسه، ص 09.

[2] – لزهاري شتيح ، **الخبرة القضائية في المنازعات الإدارية**، مذكرة الماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2013، ص 13.

[3] – قانون رقم 08-09، مصدر سابق، المادة 126.

[4] – لزهاري شتيح ، مرجع سابق، ص 12.

[5] –قانون رقم 08-09، مصدر سابق، المادة 144 .

للسلطة التقديرية للقاضي الذي يملك حرية الأخذ به كليا أو جزئيا أو استبعاده إذا تبين له أنه غير مؤسس أو يتعارض مع الأدلة الأخرى الموجودة في الملف، ويهدف هذا المبدأ إلى الحفاظ على استقلالية القاضي ومنع انتقال سلطة الفصل في النزاع إلى الخبير لأن مهمة هذا الأخير تقتصر فقط على تقديم رأي فني وتقني بينما يبقى الحكم النهائي من اختصاص المحكمة وحدها. [1]

-رابعا: صفة التبعية للخبرة القضائية:

تتميز الخبرة القضائية كذلك بصفة التبعية لأنها لا تعتبر إجراء مستقلا قائما بذاته وإنما ترتبط بوجود دعوى قضائية معروضة أمام القضاء، فالخبرة وسيلة إثبات تساعد في حسم النزاع ويرفض القضاء أن تكون الخبرة مستقلة عن أي نزاع لأن طلبها هو من إجراءات الإثبات التي يلجأ إليها الخصوم أو القاضي بصدد دعوى قائمة بالفعل،[2]ومع ذلك فقد أجاز المشرع اللجوء إلى الخبرة بصفة أصلية كاستثناء في الدعاوى الاستعجالية التي يجب أن تتوافر بشأنها صفة الاستعجال، فيجوز لقاضي الأمور المستعجلة ندب خبير للانتقال والمعاينة وسماع الشهود لإثبات حالة يخشى من ضياع معالمها. [3]

وتظهر صفة التبعية من خلال ارتباط الخبير بالمهمة المحددة له من طرف القاضي، إذ نصت المادة 130 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه لا يجوز للخبير تجاوز حدود التكليف المسند إليه أو التطرق إلى مسائل لم يطلب منه بحثها، فمهمته ذات طبيعة فنية فقط ولا تمتد إلى المسائل القانونية التي تبقى من اختصاص القاضي وحده،[4]كما أن أعمال الخبير تبقى خاضعة لرقابة المحكمة طوال مراحل إنجاز الخبرة، حيث نصت المادة 132 من نفس القانون على أنه" **:إذا رفض الخبير إنجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك استبدل بغيره بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي الذي عينه**"،[5]ومن جهة أخرى فإن تبعية الخبرة للقضاء تؤكد أن الخبير ليس طرفا في النزاع وإنما يعد مساعدا

[1] – هنوني نصر الدين ، تراعي نعيمة ، **الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية**، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2009، ص 43 .

[2] – لزهاري شتيح ، مرجع سابق، ص 12.

[3] – المرجع نفسه، ص 12.

[4] – قانون رقم 08-09، مصدر سابق، المادة 130.

[5] – قانون رقم 08-09، مصدر نفسه، المادة 132.

للعدالة يهدف إلى تقديم معلومات فنية تساعد المحكمة على الوصول إلى الحقيقة، ولذلك فإن تقرير الخبرة لا يكتسب أي حجية مستقلة إلا من خلال تقدير القاضي له ضمن باقي عناصر الإثبات. [1]

- الفرع الثالث: مصادر تنظيم الخبرة القضائية وتمييزها عما يلتبس بها من مفاهيم :

تستمد الخبرة القضائية أهميتها من الدور الفعال الذي تؤديه في مساعدة القضاء على الفصل في النزاعات التي تتضمن مسائل تقنية أو علمية معقدة، ولذلك حرصت مختلف التشريعات على وضع إطار قانوني ينظم أحكامها ويحدد كيفية ممارستها داخل الخصومة القضائية، فتنظيم الخبرة القضائية لا يهدف فقط إلى تحديد إجراءات تعيين الخبير أو كيفية إعداد تقرير الخبرة وإنما يسعى كذلك إلى ضمان نزاهة الخبرة وتحقيق التوازن بين حقوق الخصوم واحترام مبدأ العدالة، وقد نظم المشرع الجزائري الخبرة القضائية ضمن القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد من 125 إلى 145 من خلال النصوص القانونية التي تحدد شروط تعيين الخبير وحقوقه وواجباته والإجراءات التي يجب احترامها أثناء أداء المهمة، كما نظم مهنة الخبير القضائي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-310 [2] وقد ساهم الاجتهاد القضائي والفقه القانوني في تفسير النصوص المتعلقة بالخبرة وتوضيح طبيعتها القانونية وحدود سلطة الخبير ومدى حجية تقريره أمام القضاء. [3]

ومن جهة أخرى فإن الخبرة القضائية قد تختلط ببعض الوسائل القانونية الأخرى بسبب التشابه الموجود بينها من حيث الهدف أو طريقة الاستعمال داخل الدعوى، الأمر الذي يستوجب التمييز بينها وبين بعض المفاهيم القريبة منها خاصة الشهادة والمعاينة ومضاهاة الخطوط حتى لا يحدث خلط بينها من الناحية القانونية أو العملية. [4]

---

[1] - محمد مروان، **نظام الاثبات في المواد الجنائية في القانون الوضعي الجزائري**، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر،1999 ص .467.

[2] - مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مصدر سابق.

[3] - بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 1.

[4] - بطاهر تواتي، **الخبرة القضائية في الأحوال المدنية والتجارية والإدارية في التشريع الجزائري والمقارن**، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2003، ص 23.

-أولا: الفرق بين الخبرة القضائية والشهادة:

رغم أن كلا من الخبرة القضائية والشهادة يعدان من وسائل الإثبات التي يستعين بها القضاء أثناء الفصل في النزاعات، إلا أن هناك اختلافا جوهريا بينهما من حيث الطبيعة والغاية والدور الذي يؤديه كل منهما داخل الخصومة القضائية، فالشهادة تقوم أساسا على إدلاء شخص بمعلومات تتعلق بواقعة معينة شاهدها أو سمعها أو أدركها بحواسه حيث يقتصر دور الشاهد على نقل الوقائع كما عاينها دون أن يقدم تحليلا فنيا أو تفسيرا تقنيا لها، ولذلك فإن الشهادة ترتبط بالإدراك الشخصي للوقائع لأن الشاهد يخبر المحكمة بما لديه من معلومات حول النزاع، أما الخبرة القضائية فتختلف عن ذلك لأنها تقوم على تدخل شخص مختص يمتلك معرفة علمية أو تقنية في مجال معين ويكلف من طرف المحكمة بتحليل الوقائع الفنية المرتبطة بالدعوى وتقديم رأي تقني يساعد القاضي على فهم المسائل المعقدة المطروحة أمامه. [1]

كما أن الشاهد لا يشترط فيه التخصص أو الكفاءة العلمية بينما يشترط في الخبير أن يكون متمتعا بالمؤهلات والخبرة المهنية التي تمكنه من أداء المهمة بصورة دقيقة، فالخبير يعتمد على معارفه العلمية وتجربته العملية في حين يعتمد الشاهد على ذاكرته وإدراكه الشخصي للوقائع، ويظهر الفرق بينهما بصورة واضحة في المنازعات العقارية فقد يستمع القاضي إلى شهادة أحد الجيران بخصوص حدود عقار معين لكن ذلك لا يغني عن اللجوء إلى خبير عقاري مختص يقوم بإجراء القياسات والمعاينات الفنية وفحص الوثائق والمخططات لتحديد الحدود بصورة دقيقة،[2]كما يختلف الخبير عن الشاهد من حيث المركز القانوني داخل الدعوى فالخبير يعين بأمر قضائي ويؤدي مهمته تحت رقابة المحكمة بينما يستدعى الشاهد للإدلاء بأقواله فقط دون أن تكون له مهمة فنية داخل الخصومة، ومن خلال ذلك يتضح أن الشهادة تهدف إلى إثبات الوقائع في حين تهدف الخبرة القضائية إلى تفسير وتحليل الوقائع الفنية بصورة علمية وتقنية تساعد المحكمة على الوصول إلى الحقيقة. [3]

---

[1] – براهمي أبو بكر عزمي، **الشرعية الإجرائية للأدلة العلمية "دراسة تحليلية لأعمال الخبرة"**، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006، ص 358.

[2] – بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 9.

[3] – براهمي أبو بكر عزمي، مرجع سابق، ص 359.

-ثانيا: الفرق بين الخبرة القضائية والمعاينة:

تعتبر المعاينة من الإجراءات القضائية التي تهدف إلى تمكين المحكمة من مشاهدة الوقائع أو الأشياء محل النزاع بصورة مباشرة، إلا أنها تختلف عن الخبرة القضائية من حيث الطبيعة والغاية والإجراءات، وقد عرّفها الفقه بأنها "مشـــاهدة المحكمة بنفســـها محل النزاع على الطبيعة حتى تتمكن من تكوين فهم واقعي صـــحيح للقضـــية المعروضـــة عليها يســـاعدها على الفصـــل فيها إذا لم تجد في أوراق الدعوى ما يكفي لذلك"،[1]وتعتبر المعاينة من طرق الإثبات المباشـرة وذلك لاتصـالها بالواقعة المراد إثباتها ماديا، كما يمكن اعتبار الخبرة من المعاينة الفنية التي تســتعين المحكمة لتحقيقها بواســطة أهل العلم والفن الخارجين عن دائرة علم القاضـــي، فكل من الخبرة والمعاينة من الناحية القانونية من إجراءات التحقيق وتهدف المعاينة إلى إثبات الحالة المادية للأشياء والأشخاص والأماكن. [2]

وتتجلى الفروق الجوهرية بين الخبرة والمعاينة في أن المعاينة تعتمد أســاســا على الملاحظة المباشــرة بينما تعتمد الخبرة على التحليل الفني والمعرفة العلمية، ولذلك فإن المعاينة قد تمكن القاضـي من مشـاهدة الضـــرر أو التعدي أو حالة العقار لكنها لا تمكنه بالضـــرورة من فهم الجوانب التقنية المرتبطة به وهنا تظهر أهمية الخبرة القضـائية، كما أن المعاينة تعتبر إجراء يقوم به القاضـي بنفسـه في الغالب بينما الخبرة يقوم بها شخص مختص يعين من طرف المحكمة، ورغم ذلك فقد تتضمن الخبرة القضائية إجراء معاينات ميدانية إلا أن هذه المعاينات تبقى مجرد وسيلة يعتمد عليها الخبير أثناء أداء مهمته الفنية. [3]

وفي المنازعات العقارية مثلا قد يقوم القاضي بمعاينة العقار محل النزاع من أجل الوقوف على وضعيته المادية، لكن تحديد المســـاحة الحقيقية أو قيمة العقار أو طبيعة التعديات أو مدى مطابقة البناء للمخططات القانونية يســـتوجب تدخل خبير مختص،[4] ومن خلال ذلك يتضـــح أن المعاينة تهدف إلى مشاهدة الوقائع بصورة مباشرة في حين تهدف الخبرة إلى تفسير تلك الوقائع وتحليلها علميا وفنيا.

---

[1] – الشـنيكات مراد محمود ، **الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني**، دراسـة مقارنة، دار الثقافة للنشـر والتوزيع، 2008، ص 119.

[2] – بوثينة أيمن ، مرجع سابق، ص 11.

[3] – بطاهر تواتي، مرجع سابق، ص 25.

[4] –بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 9.

-ثالثا: الفرق بين الخبرة القضائية ومضاهاة الخطوط:

تختلف الخبرة القضـــائية عن مضـــاهاة الخطوط من حيث المجال والطبيعة القانونية ونطاق التطبيق،فمضـاهاة الخطوط تعد إجراء فنيا خاصـا يهدف إلى التحقق من صـحة الخط أو الإمضـاء أو الكتابة المنســوبة لشــخص معين ويتم ذلك عن طريق مقارنة الخط المشــكوك فيه بخطوط أخرى ثابتة وصحيحة[1] أما الخبرة القضائية فهي أوسع نطاقا وأكثر شمولا لأنها تشمل مختلف المسائل الفنية والعلمية التي تحتاج إلى تدخل المختصين سواء تعلق الأمر بالمجال العقاري أو الطبي أو المحاسبي أو الهندسي أو غيرها من المجالات. [2]

كما أن مضاهاة الخطوط تعتبر في حقيقتها نوعا من أنواع الخبرة الفنية المتخصصة لأنها تعتمد على الاســتعانة بخبير مختص في فحص الخطوط والوثائق غير أن مجالها يبقى محدودا مقارنة بالخبرة القضــائية التي تشــمل عدة تخصــصــات وميادين مختلفة، ويظهر الفرق بينهما كذلك من حيث الغاية فمضــاهاة الخطوط تهدف إلى إثبات صــحة أو تزوير الكتابة أو الإمضــاء بينما تهدف الخبرة القضــائية بصورة عامة إلى توضيح المسائل الفنية المرتبطة بالنزاع وتقديم تفسير علمي يساعد المحكمة على الفصل في القضية،[3] كما أن مضاهاة الخطوط تعتمد على وسائل تقنية دقيقة كالفحص المخبري والتحليل العلمي للوثائق وهو ما يجعلها من أكثر أنواع الخبرة الفنية دقة وحســاســية خاصــة في القضــايا المتعلقة بالتزوير والمحررات الرسمية. [4]

-المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للخبرة:

أثارت الطبيعة القانونية للخبرة القضـــائية جدلا فقهيا واســـعا بســـبب الدور المهم الذي تؤديه داخل الخصومة القضائية، خاصة في القضايا التي تتضمن مسائل فنية وتقنية معقدة، وقد تعددت الآراء حول

[1] – السعدي محمد صبري ، **الواضح في شرح القانون المدني: الإثبات في المواد المدنية والتجارية**، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 287.

[2] –بطاهر تواتي، مرجع سابق، ص 23.

[3] – الشنيكات مراد محمود ، مرجع سابق، ص 119.

[4] –غازي مبارك الذنيبات، **الخبرة الفنية في إثبات التزوير في المســتندات الخطية فنا وقانونا**، دار الثقافة للنشــر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2005، ص 255.

التكييف القانوني للخبرة فهناك من اعتبرها شهادة فنية وهناك من رأى أنها وسيلة لتقييم الأدلة بينما اعتبرها اتجاه آخر إجراء مساعدا للقاضي أثناء الفصل في النزاع.

ولدراسة الطبيعة القانونية للخبرة بصورة شاملة سنتناول في الفرع الأول الطبيعة القانونية للخبرة في النظام القضائي الجزائري، ثم نخصص الفرع الثاني لدراسة الطبيعة القانونية للخبرة في الأنظمة المقارنة.

-الفرع الأول: الطبيعة القانونية للخبرة القضائية في النظام القضائي الجزائري:

اهتم النظام القضائي الجزائري بتنظيم الخبرة القضائية بالنظر إلى أهميتها الكبيرة في مساعدة القضاء على فهم المسائل الفنية المرتبطة بالدعوى، وقد حاول الفقه تحديد الطبيعة القانونية للخبرة من خلال إبراز الدور الذي يؤديه الخبير داخل الخصومة القضائية وهو ما أدى إلى ظهور عدة اتجاهات فقهية مختلفة.

-أولا: الخبرة القضائية شهادة فنية:

يرى جانب من الفقه أن الخبرة القضائية تعتبر نوعا من الشهادة الفنية، لأن الخبير يقدم للمحكمة معلومات وآراء ذات طبيعة تقنية تساعدها على فهم الوقائع المعروضة عليها، فالخبير مثل الشاهد يساهم في كشف الحقيقة وتوضيح بعض الجوانب المرتبطة بالنزاع غير أن الفرق يكمن في أن الشاهد يعتمد على ما أدركه بحواسه بينما يعتمد الخبير على تكوينه العلمي وخبرته المهنية، ويستند هذا الاتجاه إلى أن الخبير يقدم أمام القضاء رأيا فنيا حول مسألة معينة بعد القيام بالفحص والمعاينة والتحليل وهو ما يجعله يؤدي وظيفة قريبة من وظيفة الشاهد خاصة إذا كان تقرير الخبرة له تأثير كبير على اقتناع القاضي وتوجيه الحكم القضائي. [1]

غير أن الخبرة القضائية تختلف عن الشهادة من عدة جوانب، فالخبير لا ينقل وقائع شاهدها فقط وإنما يقوم بتحليلها وتفسيرها اعتمادا على قواعد علمية وتقنية دقيقة، كما أن الخبير يعين من طرف المحكمة ويخضع لرقابتها أثناء أداء المهمة بينما يقتصر دور الشاهد على الإدلاء بأقواله حول الوقائع التي يعلمها،[2] كما أن الخبير يتحمل مسؤولية فنية وقانونية عن رأيه لأن تقرير الخبرة يجب أن يكون مبنيا على أسس علمية صحيحة في حين أن الشاهد لا يقدم تحليلا تقنيا وإنما يكتفي بسرد الوقائع كما أدركها، ويظهر ذلك بوضوح في المنازعات العقارية حيث قد يستمع القاضي إلى شهادة أحد الأشخاص حول

[1] – أحمد أبو الوفا، **الإثبات في المواد المدنية والتجارية**، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 291.

[2] – براهمي أبو بكر عزمي، مرجع سابق، ص 359.

حدود عقار معين إلا أن الفصل الحقيقي في النزاع يحتاج إلى خبير مختص يقوم بإجراء القياسات وفحص المخططات وتحديد الوضعية العقارية بدقة،[1] ومن ثم فإن الخبرة القضائية رغم وجود بعض أوجه التشابه بينها وبين الشهادة تبقى ذات طبيعة فنية مستقلة تتجاوز المفهوم التقليدي للشهادة.

-ثانيا: الخبرة القضائية وسيلة تقييم للأدلة:

يرى اتجاه فقهي آخر أن الخبرة القضائية تعد وسيلة لتقييم الأدلة وتفسيرها خاصة عندما تكون الأدلة المعروضة أمام المحكمة ذات طبيعة تقنية أو علمية يصعب فهمها دون الاستعانة بأهل الاختصاص،[2] فالخبير لا يقتصر دوره على تقديم رأي مجرد وإنما يقوم بفحص الوثائق وإجراء التحاليل والمعاينات الفنية التي تمكن المحكمة من فهم الوقائع بصورة دقيقة، ولذلك فإن الخبرة تساعد القاضي على تقدير قيمة الأدلة المعروضة عليه والكشف عن مدى صحتها أو قوتها في الإثبات،[3] وتبرز أهمية هذا الدور بشكل واضح في القضايا العقارية حيث قد تتعلق الدعوى بتحديد مساحة عقار أو تقدير قيمته أو التحقق من وجود تعديات أو دراسة مطابقة البناء للمخططات القانونية وهي مسائل تحتاج إلى تحليل فني وتقني دقيق وفي مثل هذه الحالات تصبح الخبرة وسيلة أساسية لفهم الأدلة الفنية وتقييمها بصورة صحيحة.

كما أن الخبرة قد تساعد المحكمة على كشف التناقض بين الوثائق أو التحقق من صحة بعض البيانات الفنية الأمر الذي يجعلها أداة مهمة في تكوين القناعة القضائية والوصول إلى الحقيقة، غير أن اعتبار الخبرة وسيلة لتقييم الأدلة لا يعني أن القاضي ملزم بالأخذ بنتائجها، إذ نصت المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية صراحة على أن "**القاضي غير ملزم برأي الخبير**"،[4] فتقرير الخبرة يبقى خاضعا للسلطة التقديرية للمحكمة التي يمكنها الأخذ به كليا أو جزئيا أو استبعاده إذا تبين لها وجود خلل أو تناقض فيه،[5] ومن هنا يتضح أن الخبرة القضائية لا تحل محل سلطة القاضي في تقدير الأدلة وإنما تساعده على فهمها وتحليلها بصورة علمية وفنية دقيقة.

---

[1] – بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 9.

[2] – نبيل إبراهيم سعد، **الإثبات في المواد المدنية والتجارية**، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 352.

[3] – الشنيكات مراد محمود ، مرجع سابق، ص 98.

[4] – قانون رقم 08-09، مصدر سابق، المادة 144.

[5] – هنوني نصر الدين ، تراعي نعيمة ، مرجع سابق، ص 43.

ثالثا: الخبرة القضائية إجراء مساعد للقاضي:

يعتبر الاتجاه الراجح فقهيا وقضائيا أن الخبرة القضائية تعد إجراء مساعدا للقاضي، لأنها تهدف أساسا إلى تمكين المحكمة من فهم المسائل الفنية والتقنية التي يصعب عليها الإحاطة بها بحكم طبيعة تكوينها القانوني[1].

فالقاضي متخصص في تطبيق القانون وتفسيره، لكنه قد يواجه أثناء نظر الدعوى مسائل هندسية أو طبية أو محاسبية أو عقارية تحتاج إلى معرفة متخصصة لا تدخل ضمن اختصاصه الفني، وهنا تظهر أهمية الخبير باعتباره مساعدا للقضاء يقدم رأيا تقنيا يساعد المحكمة على تكوين قناعتها.[2] ولا يملك الخبير سلطة الفصل في النزاع أو إصدار الأحكام، لأن مهمته تقتصر فقط على تقديم تقرير فني يتضمن نتائج الأبحاث والمعاينات والتحاليل التي قام بها. أما الفصل النهائي في النزاع فيبقى من الاختصاص الحصري للقاضي وحده.[3]

وتظهر أهمية الخبرة القضائية كمساعدة للقاضي بصورة واضحة في المنازعات العقارية، حيث يعتمد القاضي في كثير من الأحيان على تقارير الخبراء لتحديد الحدود العقارية أو تقدير قيمة العقارات أو الكشف عن الأضرار والتعديات، وهي مسائل ذات طبيعة تقنية دقيقة يصعب الفصل فيها دون الاستعانة بالمختصين.[4]

ومن خلال ذلك يتضح أن الخبرة القضائية تعد وسيلة مساعدة للقاضي تهدف إلى دعمه رفنيا وتقنيا أثناء ممارسة وظيفته القضائية، دون أن تنتقص من سلطته أو تحل محله في إصدار الحكم.

-الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للخبرة القضائية في الأنظمة المقارنة:

حظيت الخبرة القضائية باهتمام بالغ في مختلف الأنظمة القانونية المقارنة، وذلك بالنظر إلى الدور المحوري الذي أصبحت تؤديه في تحقيق العدالة وتسهيل مهمة القاضي في الفصل في النزاعات ذات الطابع الفني والتقني. فالتطور العلمي والتكنولوجي الذي عرفته المجتمعات الحديثة أدى إلى ظهور

[1] _ الشواربي عبد الحميد ، مرجع سابق، ص118.

[2] – تراعي نعيمة، بنوين نصر الدين، **الخبرة في المنازعات الإدارية** ، ط2. دار هومة، الجزائر، 2009، ص15.

[3] – هنوني نصر الدين ، تراعي نعيمة ، مرجع سابق، ص 44.

[4] – هنوني نصر الدين ، تراعي نعيمة ، مرجع نفسه ، ص 44.

منازعات معقدة تتجاوز المعرفة القانونية البحتة، الأمر الذي فرض على القضـــاء الاســـتعانة بأهل الاختصاص والخبرة في مختلف المجالات العلمية والهندسية والطبية والمحاسبية والعقارية.

ورغم اتفاق أغلب التشريعات المقارنة على أهمية الخبرة القضـائية باعتبارها وسيلة فنية مساعدة للقضـاء، إلا أن الاختلاف ظهر بخصـــوص تحديد طبيعتها القانونية ومدى حجية تقرير الخبير وســـلطة المحكمة تجاهه. وقد تأثر تنظيم الخبرة القضـــائية في مختلف الدول بالخلفية القانونية لكل نظام، ســـواء كان من الأنظمة اللاتينية التي تمنح القاضـي دورا إيجابيا في إدارة الدعوى، أو من الأنظمة الأنجلوسكسـونية التي تقوم بصورة أكبر على مبدأ المواجهة بين الخصوم. [1]

ففي التشريع الفرنسي تعتبر الخبرة القضائية من أهم وسائل التحقيق التي يلجأ إليها القاضـي عندما تعرض عليه مسـائل فنية معقدة يصـعب الفصـل فيها دون الاسـتعانة بخبير مختص[2]. ويعد الخبير في القانون الفرنسي مساعدا للعدالة وليس طرفا في الخصومة، حيث يقوم بإعداد تقرير فني يوضح من خلاله النتائج التي توصل إليها بعد إجراء المعاينات والفحوصات والتحاليل المطلوبة.

كما يتمتع القاضـي الفرنسـي بسـلطة واسـعة في تقدير تقرير الخبرة، إذ لا يكون ملزما بالأخذ برأي الخبير حتى وإن كان التقرير قائما على أسـس علمية دقيقة، لأن السـلطة النهائية في تقدير الأدلة تبقى للقاضـي وحده. ويعكس ذلك الحرص على عدم تحويل الخبير إلى قاضٍ فعلي داخل الخصومة القضائية.

أما في النظام المصـري فقد اعتبر الفقه والقضـاء الخبرة القضـائية وسيلة من وسـائل الإثبات ذات الطبيعة الفنية، خاصـة في القضـايا المدنية والتجارية والعقارية[3]. وقد نظم المشـرع المصـري الخبرة ضـمن قانون الإثبات، محددا شروط تعيين الخبراء وحقوقهم وواجباتهم والإجراءات المتعلقة بإعداد تقرير الخبرة.

[1] – محمد حسين منصور، **الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية**، بيروت، لبنان، 2011، ص267.

[2] _ Jean VINCENT et Serge GUINCHARD, Procédure civile, Dalloz, Paris, 2018, p. 436.

[3] _أحمد نشأت، **رسالة الإثبات**، دار الفكر العربي، القاهرة، 2015، ص 87.

كما يلاحظ أن القضاء المصري يمنح أهمية كبيرة للخبرة في القضايا ذات الطابع الفني، خاصة المنازعات العقارية والهندسية والمحاسبية، حيث يعتمد القاضي في كثير من الأحيان على تقرير الخبير لفهم الوقائع الفنية المرتبطة بالنزاع. [1]

وفي النظام المغربي اعتبرت الخبرة القضائية كذلك إجراءً من إجراءات التحقيق التي تساعد القاضي على الوصول إلى الحقيقة[2]، وقد نظم المشرع المغربي أحكامها ضمن قانون المسطرة المدنية، مؤكدًا على ضرورة احترام مبدأ المواجهة بين الخصوم أثناء القيام بالخبرة.

أما في الأنظمة الأنجلوسكسونية خاصة في الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا، فإن الخبرة القضائية تأخذ طابعا مختلفا نوعا ما، حيث يعتمد النظام بصورة كبيرة على "شهادة الخبير" أو ما يعرف بـ Expert Witness[3]. ففي هذا النظام يمكن لكل طرف الاستعانة بخبير خاص به يقدم رأيه الفني أمام المحكمة، ثم تتم مناقشة الخبراء ومواجهتهم أثناء الجلسات القضائية.

ويظهر من خلال ذلك أن الخبير في الأنظمة الأنجلوسكسونية يؤدي دورا قريبا من الشاهد الفني، بخلاف الأنظمة اللاتينية التي تنظر إلى الخبير باعتباره معاونا للقاضي. كما أن القاضي في هذه الأنظمة يعتمد بدرجة كبيرة على مهارة الأطراف في عرض الأدلة الفنية ومناقشة الخبراء. [4]

ومن خلال دراسة الأنظمة المقارنة يتضح أن الخبرة القضائية أصبحت عنصرا أساسيا داخل العدالة الحديثة، خاصة مع تعقد النزاعات وتشابك الجوانب القانونية والفنية فيها. كما يظهر أن أغلب التشريعات تتفق على أن الخبرة لا تعد وسيلة مستقلة للفصل في النزاع، وإنما مجرد وسيلة فنية تساعد القاضي على تكوين قناعته والوصول إلى حكم عادل ومؤسس على أسس علمية دقيقة.

- المطلب الثالث: أنواع الخبرة القضائية :

تتنوع الخبرة القضائية بحسب طبيعة النزاع والغاية من اللجوء إليها والمرحلة التي تتم فيها داخل الخصومة القضائية. ويعكس هذا التنوع الأهمية الكبيرة التي أصبحت تحتلها الخبرة في المجال القضائي، خاصة مع

---

[1] –Jean VINCENT et Serge GUINCHARD, Op. cit., p. 440.

[2] _ السنهوري عبد أحمد الرزاق ، **الوسيط في شرح القانون المدني**، الجزء الثاني، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ص 154.

[3] _ Jean VINCENT et Serge GUINCHARD, Op. cit., p. 440.

[4] – مرقس سليمان ، مرجع سابق، ص 203.

التطور العلمي والتقني الذي أدى إلى ظهور منازعات معقدة تستوجب تدخل أهل الاختصاص في مختلف المجالات.

فالخبرة لم تعد تقتصر على مجرد إجراء فني بسيط، بل أصبحت وسيلة أساسية يعتمد عليها القضاء من أجل توضيح الوقائع الفنية وتحليل الأدلة التقنية وفهم الجوانب العلمية المرتبطة بالنزاع. كما أن تعدد صور الخبرة يسمح للمحكمة بالاستعانة بالإجراء المناسب بحسب طبيعة القضية والنتائج المراد الوصول إليها.

-أولا: الخبرة القضائية:

الخبرة القضـــائية هي الخبرة التي تتم بأمر من القضـــاء وفي إطار دعوى قضـــائية قائمة، حيث تقوم المحكمة بتعيين خبير مختص يكلف بإبداء رأيه الفني حول نقطة معينة مرتبطة بالنزاع[1]. وتعد هذه الصورة من أكثر أنواع الخبرة انتشارا في العمل القضائي، خاصة في القضايا المدنية والعقارية والتجارية والإدارية ؛ وتتميز الخبرة القضائية بأنها تخضع لرقابة المحكمة منذ بدايتها إلى غاية إيداع التقرير النهائي، إذ يقوم القاضـــي بتحديد مهمة الخبير والآجال الممنوحة له، كما يراقب احترامه للإجراءات القانونية وضـــمانات الدفاع ومبدأ المواجهة بين الخصوم. [2]

وتكتســـي الخبرة القضـــائية أهمية كبيرة في المنازعات العقارية، لأن هذا النوع من القضـــايا غالبا ما يتضمن مسائل تقنية تتعلق بالحدود والمساحات والتقييم العقاري والكشف عن التعديات والأضرار، وهي مسائل تحتاج إلى معرفة هندسية وفنية دقيقة.

أ- الخبرة الأولى:

يقصـــد بالخبرة الأولى تلك الخبرة التي تأمر بها المحكمة لأول مرة أثناء نظر الدعوى عندما ترى أن الفصل في النزاع يتوقف على توضيح بعض المسائل الفنية التي لا يمكن حسمها بالاعتماد على الأدلة العادية فقط،[3]وقد أكدت المحكمة العليا الجزائرية على وجوب اللجوء إلى الخبرة الأولى في المســائل الفنية في قرارها الصــادر بتاريخ 07/06/1988 تحت رقم 55019 حين قضــت بأن "**الخبرة عملية فنية يلجأ**

[1] _ مرقس سليمان ، مرجع سابق، ص 203.

[2] – مرقس سليمان ، نفس المرجع، ص 204.

[3] –محمد حسن قاسم، **أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية**، د.ط.، منشورات الحلبي الحقوقية، د.ب.ن.، د.س.ن.، ص318.

إليها قضاة الموضوع كلما وجدوا أنفسهم أمام مشكلة تستدعي معرفة خاصة"،[1] وتعتبر هذه الخبرة نقطة الانطلاق الأساسية لفهم الجوانب التقنية للنزاع حيث يقوم الخبير بإجراء المعاينات والفحوصات والتحريات الفنية ثم يحرر تقريرا يتضمن الوقائع التي عاينها والنتائج التي توصل إليها،[2] كما تتميز الخبرة الأولى بأهمية كبيرة لأنها غالبا ما تشكل الأساس الذي تعتمد عليه المحكمة في تكوين قناعتها الأولية بخصوص النزاع خاصة إذا كان التقرير مبنيا على أسس علمية دقيقة ومعاينات ميدانية واضحة، وفي القضايا العقارية مثلا قد تكلف المحكمة خبيرا مختصا بمعاينة العقار وتحديد حدوده ومساحته والكشف عن طبيعة التعديات أو الأضرار الواقعة عليه وهي مسائل قد تكون حاسمة في تحديد حقوق الأطراف. [3]

ب- الخبرة الثانية:

الخبرة الثانية هي خبرة تشمل نفس النزاع الذي تناولته الخبرة الأولى لكنها تتعلق بمسائل ونقاط جزئية مختلفة تماما عن تلك التي تناولتها الخبرة الأولى،[4]وتسند هذه الخبرة إلى خبير واحد أو عدة خبراء حسب طبيعة وأهمية موضوع الخبرة ذاتها، ويمكن أن تسند إلى نفس الخبير أو الخبراء الذين قاموا بأعمال الخبرة الأولى أو إلى خبراء من غيرهم، وقد يتم اللجوء إليها بسبب اعتراض أحد الخصوم على النتائج التي توصل إليها الخبير الأول أو بسبب عدم إجابة التقرير عن جميع النقاط المحددة في الحكم التمهيدي،[5] وتساعد الخبرة الثانية المحكمة على التحقق من صحة المعطيات الفنية وتدعيم قناعتها قبل الفصل النهائي في النزاع خاصة في المنازعات العقارية المعقدة التي تتضمن مسائل تقنية دقيقة تتعلق بالحدود والمساحات والتقييم العقاري. [6]

[1] – قرار المحكمة العليا، الغرفة الجنائية الأولى، الصادر بتاريخ 07/06/1988، تحت رقم 55019، مجلة قضائية، العدد 02، 1994، ص 108.

[2] –طاهري حسين، **دليل أعوان القضاء والمهن الحرة، علاقة المتقاضي والمواطن بأعوان القضاء وطريقة الاستعانة بهم**، ملحق بالقوانين المنظمة للمهن الحرة، د.ط.، دار هومة، الجزائر، 2004، ص91.

[3] – مرقس سليمان ، مرجع سابق، ص 204.

[4] – طاهري حسين، مرجع سابق، ص 92.

[5] – طاهري حسين، مرجع نفسه ، ص 93.

[6] – الشواربي عبد الحميد ، مرجع سابق، ص119.

ج- الخبرة التكميلية:

الخبرة التكميلية هي خبرة إضـافية تهدف إلى اسـتكمال النقائص الموجودة في تقرير الخبرة الأصـلي[1]، دون الحاجة إلى إعادة جميع إجراءات الخبرة من جديد.

ويتم اللجوء إليها عندما يتبين للمحكمة أن الخبير لم يتناول بعض النقاط المهمة أو أغفل الإجابة عن مسائل فنية محددة، أو عندما تظهر أثناء سير الدعوى وقائع جديدة تستوجب توضيحات إضافية.

وتتميز الخبرة التكميلية بأنها توفر الوقت والجهد مقارنة بإعادة الخبرة كاملة، كما تسـمح للمحكمة بالحصول على معلومات أكثر دقة تساعدها على الفصل في النزاع بصورة عادلة. [2]

د- الخبرة المضادة:

الخبرة المضـادة هي الخبرة التي يتم اللجوء إليها لمواجهة نتائج خبرة سـابقة يرى أحد الأطراف أنها غير دقيقة أو يشـوبها خطأ أو تحيز، وقد نص المشـرع الجزائري على هذا النوع من الخبرة من خلال إعطاء الأطراف حق طلبها عند الاعتراض على نتائج الخبرة الأولى،[3] ويهدف هذا النوع من الخبرة إلى إعادة دراسـة الوقائع محل النزاع من طرف خبير آخر أو مجموعة من الخبراء من أجل التأكد من صـحة النتائج السابقة أو تصحيح الأخطاء التي قد تكون شابت التقرير الأول، وتعتبر الخبرة المضادة من أهم الضمانات التي تكفل تحقيق العدالة داخل الخصـومة القضـائية لأنها تمنح الأطراف فرصـة مناقشـة النتائج الفنية والطعن فيها عند وجود مبررات جدية لذلك. [4]

وقد أكدت المحكمة العليا الجزائرية على أهمية الخبرة المضـادة في قرارها الصـادر بتاريخ 15/01/1985 تحت رقم 41022 حين قررت أن "**لغرفة الاتهام أن تنفي خبرة فنية أولى بخبرة فنية مضادة شريطة أن تعلل قضـاءها تعليلا كافيا**"،[5] كما تظهر أهمية الخبرة المضـادة بصـورة واضـحة في المنازعات العقارية

[1] _ مرقس سليمان ، مرجع سابق، ص 206.

[2] – طاهري حسين، مرجع سابق، ص 94.

[3] – قانون رقم 08-09، مصدر سابق، المادة 140.

[4] – بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 6.

[5] – قرار المحكمة العليا، الغرفة الجنائية الأولى، الصـادر بتاريخ 15/01/1985، تحت رقم 41022، مجلة قضـائية، العدد 02، 1994، ص 108.

المعقدة خاصـــة عندما يتعلق الأمر بتقدير قيمة العقارات أو تحديد الحدود أو دراســة الوثائق والمخططات الفنية حيث قد تتضارب نتائج الخبراء وتتناقض مما يستوجب إجراء خبرة مضادة للوصول إلى الحقيقة. [1]

-ثانيا: الخبرة الاتفاقية أو الودية:

الخبرة الاتفاقية أو الودية هي الخبرة التي تتم بناء على اتفاق الأطراف خارج إطار القضـاء، حيث يلجأ الخصوم إلى شخص مختص من أجل إبداء رأيه الفني حول مسألة معينة محل خلاف بينهم،[2] ويظهر هذا النوع من الخبرة بصورة خاصة في المنازعات العقارية والتجارية والهندسية أين يفضل الأطراف أحيانا حل النزاع بصــورة ودية بعيدا عن الإجراءات القضــائية الطويلة والمعقدة، وتقوم هذه الخبرة أســاســا على مبدأ ســـــلطان الإرادة لأن الأطراف هم الذين يتفقون على اختيار الخبير وتحديد المهمة المطلوبة منه وكيفية إنجازها، ولذلك تختلف الخبرة الودية عن الخبرة القضائية التي تتم بأمر من المحكمة وتحت رقابتها. [3]

كما تتميز الخبرة الاتفاقية بطابعها المرن والســريع مقارنة بالخبرة القضـــائية لأنها لا تخضـــع لجميع الإجراءات الشكلية المعقدة التي يفرضـها القانون أثناء سير الدعوى القضـائية وهو ما يجعلها وسيلة فعالة لتفادي طول الخصـــومات وتقليل التكاليف المالية والزمنية، وفي المنازعات العقارية مثلا قد يتفق طرفان على تعيين خبير عقاري لتحديد حدود عقار أو تقدير قيمته السوقية أو الكشف عن الأضرار الموجودة فيه وذلك قبل اللجوء إلى القضــاء وقد تســاعد نتائج هذه الخبرة في إنهاء النزاع بصــورة ودية دون الحاجة إلى رفع دعوى قضائية. [4]

غير أن الخبرة الاتفاقية رغم أهميتها العملية لا تتمتع بالقوة القانونية نفســـها التي تتمتع بها الخبرة القضـائية لأن تقرير الخبير الودي لا تكون له حجية مطلقة أمام المحكمة،[5] فإذا عرض النزاع لاحقا على القضاء يبقى للقاضـي سلطة تقدير قيمة هذه الخبرة والأخذ بها أو استبعادها بحسب ظروف القضية، كما أن هذا النوع من الخبرة قد يثير أحيانا إشـــكالات تتعلق بحياد الخبير خاصـــة إذا كان اختياره قد تم من

[1] – لزهاري شتيح ، مرجع سابق، ص 12.
[2] – أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 318.
[3] – بطاهر تواتي، مرجع سابق، ص 23.
[4] – بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 14.
[5] – نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 352.

طرف أحد الخصوم دون الآخر الأمر الذي قد يؤثر على مصداقية التقرير،[1] ورغم ذلك فإن الخبرة الودية أصبحت تحظى بأهمية متزايدة في الواقع العملي خاصة مع توجه العديد من التشريعات الحديثة نحو تشجيع الحلول البديلة لتسوية النزاعات وتقليل الضغط على الجهات القضائية.

- المبحث الثاني: التنظيم القانوني للخبرة في المواد العقارية :

تعد المنازعات العقارية من أكثر المنازعات التي تستوجب اللجوء إلى الخبرة القضائية، وذلك بسبب الطبيعة الفنية والتقنية التي تتميز بها المسائل العقارية، كالنزاعات المتعلقة بتحديد الحدود والمساحات والتقييم العقاري والكشف عن الأضرار والتعديات ودراسة المخططات الهندسية.

ولذلك حرص المشرع الجزائري على وضع إطار قانوني ينظم الخبرة القضائية في المواد العقارية، من خلال تحديد شروط تعيين الخبير وحقوقه وواجباته والإجراءات الواجب احترامها أثناء أداء المهمة. كما يهدف هذا التنظيم إلى ضمان نزاهة الخبرة وتحقيق التوازن بين حقوق الخصوم والوصول إلى نتائج فنية دقيقة تساعد القضاء على الفصل في النزاعات بصورة عادلة[2].

وتكتسي الخبرة العقارية أهمية كبيرة داخل الدعوى القضائية، لأن القاضي غالبا ما يجد نفسه أمام مسائل تقنية معقدة يصعب عليه الفصل فيها دون الاستعانة بخبير مختص يمتلك المعرفة الفنية والخبرة العملية في المجال العقاري.

-المطلب الأول: تعيين الخبير وشروطه وضمانات حياده وواجباته :

يعد تعيين الخبير القضائي من أهم المراحل التي تقوم عليها الخبرة القضائية، لأن نجاح الخبرة وفعاليتها يرتبطان بدرجة كبيرة بكفاءة الخبير ونزاهته وخبرته المهنية. ولذلك وضع المشرع مجموعة من الشروط القانونية التي يجب توافرها في الشخص الراغب في ممارسة مهنة الخبير القضائي، بهدف ضمان توفر الكفاءة العلمية والأخلاقية اللازمة لأداء المهمة بصورة سليمة.

[1] - هنوني نصر الدين ، نعيمة تراعي، مرجع سابق، ص 40.

[2] - بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 14.

كما حرص القانون على توفير مجموعة من الضـــمانات التي تكفل حياد الخبير واســـتقلاليته أثناء أداء مهمته، لأن الخبير يعتبر مساعدًا للعدالة، ومن ثم يجب أن يتصف بالنزاهة والموضوعية والحياد الكامل تجاه أطراف النزاع.

-الفرع الأول: إجراءات وشروط تعيين الخبير وأتعابه وحقوقه واستقلاليته وسلطته التقديرية:

تخضـــع عملية تعيين الخبير القضـــائي لجملة من الإجراءات القانونية التي تهدف إلى ضـــمان اختيار الشـــخص المناســـب للقيام بالمهمة الفنية المطلوبة. كما أن المشـــرع لم يكتفِ بتحديد شـــروط التعيين فقط، وإنما نظم كذلك حقوق الخبير وواجباته وأتعابه والضمانات المتعلقة باستقلاليته أثناء أداء مهمته.

-أولا: تعريف الخبير:

خَبَرَ (فعل): يَخْبُرُ، خُبْراً وخِبْرَةً، فهو خبير. خَبِرَ فعل: يَخْبَرُ خَبَراً وخِبْرَةً، خَبْرَةٌ وخُبُوراً وخِبْراً ومَخْبَرَةً، فهو خابِر وخبير، والمفعول مخبور و الخبير جمع خُبَرَاء صفة مشبهة تدل على ثبوت من خَبَرَ وخَبِرَ .خَبِرٌ بـ: هم خُبَرَاء في مجال طاقة، زراعة. [1]

هو الشخص الذي يملك من الصفات والمؤهلات العلمية والفنية في مجال اختصاصه الفني والمهني والتي تمكنه من إعطاء الرأي الصحيح بخصوص المهمة المنتدب إليها. [2]

الخبير القضـــائي هو شـــخص مختص في مجال علمي أو فني أو تقني معين تعينه المحكمة من أجل إبداء رأيه الفني حول مســـألة تتعلق بالنزاع المعروض أمام القضـــاء،[3]وقد عرفه الفقه بأنه كل شـــخص ذي كفاءة عالية في اختصـــاص معين كالكيميائي المختص في التحليلات أو الأخصـــائي في علم البيولوجيا أو المتخصـــص في مضـــاهاة الخطوط للكشـــف عن جرائم التزوير أو الطبيب الشـــرعي أو الخبير المحاســـب،[4]ويتميز الخبير بامتلاكه معارف علمية وخبرة عملية تمكنه من تحليل الوقائع الفنية وإجراء

[1] – **تعريف ومعنى الخبير بالعربي في معجم المعاني الجامع**، المعجم الوسيط، على الرابط التالي:
https : //www.almaany.comar-ar اطلع عليه بتاريخ 20-05-2026 على الساعة 21:06

[2] – كريم خميس خصباك البديري، **الخبرة في الإثبات الجنائي**، الطبعة الأولى، دار السنهوري، بغداد، 2017، ص.44.

[3] – حزيط محمد ، **مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري**، الطبعة التاســـعة، دار هومة للطباعة والنشـــر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 180.

[4] – طاهري حسين،مرجع سابق، ص 91.

الفحوصات والمعاينات اللازمة ثم تقديم تقرير يتضمن النتائج التي توصل إليها بصورة تساعد المحكمة على فهم الجوانب التقنية المرتبطة بالدعوى. [1]

كما يعتبر الخبير مساعدا للقضاء وليس طرفا في الخصومة لأن دوره يقتصر على تقديم رأي فني وتقني دون التدخل في الفصل القانوني للنزاع الذي يبقى من الاختصاص الحصري للقاضي،[2]وفي المنازعات العقارية قد يكون الخبير مهندسا معماريا أو طبوغرافيا أو خبيرا عقاريا مختصا بحسب طبيعة المسألة الفنية المطلوب بحثها، فالخبير الطبوغرافي يختص بتحديد الحدود العقارية وقياس المساحات، بينما يختص الخبير المعماري بدراسة مطابقة البناء للمخططات الهندسية والتحقق من الأضرار الإنشائية. [3]

-ثانيا: الشروط الواجب توافرها في الترشح لمهنة الخبير القضائي:

حرص المشرع الجزائري على وضع مجموعة من الشروط القانونية التي يجب توافرها في الشخص المترشح لممارسة مهنة الخبير القضائي، وذلك بهدف ضمان توفر الكفاءة العلمية والنزاهة الأخلاقية والا ستقامة المهنية اللازمة لأداء مهام الخبرة بصورة دقيقة ومحايدة. فالخبير القضائي لا يعد مجرد تقني أو مختص عادي، وإنما يعتبر مساعدا للعدالة، الأمر الذي يفرض ضرورة توفر شروط خاصة تضمن ثقة القضاء والمتقاضين في أعماله وتقاريره،كما تهدف هذه الشروط إلى حماي مرفق العدالة من أي ممارسات قد تؤثر على نزاهة الخبرة أو مصداقيتها، خاصة وأن تقرير الخبير قد يكون له تأثير مباشر على مصير الدعوى القضائية وحقوق الأطراف. [4]

أ- شرط الجنسية:

يشترط في المترشح لمهنة الخبير القضائي أن يكون متمتعا بالجنسية الجزائرية، وذلك باعتبار أن الخبير يؤدي مهمة مرتبطة بمرفق العدالة ويشارك بصورة غير مباشرة في تحقيق العدالة داخل الدولة، وقد نصت المادة 04 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 صراحة على أنه يشترط في المترشح لمهنة الخبير "**أن تكون جنسيته جزائرية مع مراعاة الاتفاقيات الدولية**"،[5] ويهدف هذا الشرط إلى ضمان ولاء

[1] - كريم خميس خصباك البديري، **الخبرة في الإثبات الجنائي**، الطبعة الأولى، دار السنهوري، بغداد، 2017، ص.44.

[2] - بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 14.

[3] - طاهري حسين،مرجع سابق، ص 91.

[4] - بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 15.

[5] - مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مصدر سابق، المادة 04 فقرة 01.

الخبير للدولة واحترامه للقوانين الوطنية خاصـــة وأنه قد يطلع أثناء أداء مهمته على وثائق ومعطيات ذات طابع حساس متعلق بحقوق الأفراد ومصـالحهم، غير أن المشرع الجزائري أجاز استثناء الاستعانة بخبراء لا يحملون الجنسية الجزائرية وذلك عند عدم وجود أشخاص مؤهلين في بعض التخصصات الدقيقة. [1]

ب- شرط السن:

لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 95-310 سنا معينة للمترشح لمهنة الخبير القضـائي،[2] غير أنه يُفهم ضمنيا من اشتراط الممارسة المهنية لمدة لا تقل عن سبع سنوات أن المترشح يجب أن يكون قد بلغ سنا تؤهله لتحمل المسؤولية وممارسة مهام الخبرة بصورة ناضجة ومتزنة، ويهدف هذا المبدأ إلى التأكد من أن الخبير يمتلك قدرا كافيا من التجربة والخبرة العملية التي تسـمح له بفهم طبيعة النزاعات وتحليل المسـائل الفنية بصـورة دقيقة، فالخبرة القضـائية لا تعتمد فقط على المعرفة النظرية وإنما تقوم كذلك على الممارسـة العملية الطويلة والاحتكاك الميداني مما يساعد الخبير على التعامل بحياد وموضوعية مع مختلف القضايا المعروضة عليه. [3]

ت- شرط السوابق القضائية:

يشـــترط في المترشـــح ألا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بســـبب ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة أو الشرف، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 04 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 [4] ويستند هذا الشـرط إلى ضـرورة تمتع الخبير بحسـن السـيرة والسـلوك والاسـتقامة الأخلاقية لأن الخبير القضـائي يؤدي وظيفة تتطلب الثقة والمصـداقية والنزاهة، كما أن وجود سـوابق قضـائية قد يؤثر على ثقة القضـاء والمتقاضـين في حياد الخبير وموضـوعيته خاصـة إذا تعلق الأمر بجرائم تمس الأمانة أو النزاهة المهنية، والجدير بالذكر أن المشـرع الجزائري اشـترط أن تكون العقوبة نهائية وبهذا فإن العقوبات الصـادرة بصـفة غير نهائية لا تكون عقبة للالتحاق بصفة الخبير القضائي. [5]

[1] – طاهري حسين، مرجع سابق، ص 09.
[2] – بوثينة أيمن ، مرجع سابق، ص 15.
[3] – بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص 167.
[4] – مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مصدر سابق، المادة 04 فقرة 03.
[5] – شامي يسين، عامر قريع، مرجع سابق، ص 370.

ث- شرط عدم التعرض للإفلاس أو التسوية القضائية:

يشترط كذلك ألا يكون المترشح قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية إلا إذا رد إليه اعتباره قانونا، وهو ما نصت عليه المادة 04 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 بقولها "**أن لا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية**"، [1] ويهدف هذا الشرط إلى ضمان الاستقرار المالي والأخلاقي للخبير لأن الشخص الذي تعرض للإفلاس قد تتأثر سمعته المهنية أو تثار شكوك حول قدرته على تحمل المسؤولية، كما أن الخبرة القضائية تتطلب شخصا يتمتع بالاستقلالية والنزاهة بعيدا عن أي ضغوط أو مشاكل مالية قد تؤثر على حياده أثناء أداء المهمة، والجدير بالذكر أن الإفلاس لا يترتب على مجرد التوقف عن الدفع وإنما يستلزم صدور حكم من الجهة المختصة. [2]

ج- شرط عدم التعرض لعقوبة تأديبية:

من بين الشروط كذلك ألا يكون المترشح ضابطا عموميا وقع خلعه أو عزله أو محاميا شطب اسمه من نقابة المحامين أو موظفا عزل بمقتضى إجراء تأديبي بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة أو الشرف، وهذا ما نصت عليه المادة 04 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 [3] ويهدف هذا الشرط إلى ضمان استقلالية الخبير وعدم خضوعه لأي تأثير إداري أو وظيفي قد يؤثر على موضوعيته أثناء أداء مهامه، كما أن العقوبات التأديبية التي تمس النزاهة أو الأمانة المهنية تعتبر مؤشرا سلبيا قد يفقد الخبير ثقة القضاء والمتقاضين. [4]

ح- شرط عدم المنع بقرار قضائي من ممارسة المهنة:

يشترط أيضا ألا يكون المترشح قد منع بقرار قضائي من ممارسة المهنة وهو ما نصت عليه المادة 04 فقرة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310، [5] ويعود ذلك إلى أن العقوبات المهنية الخطيرة تدل غالبا على وجود إخلالات تمس الكفاءة أو النزاهة المهنية وهو ما يتعارض مع طبيعة وظيفة الخبير القضائي القائمة على الثقة والحياد، ومن خلال هذه الشروط مجتمعة يتضح أن المشرع الجزائري حرص على

[1] - مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مصدر سابق، المادة 04 فقرة 04.

[2] - شامي يسين، عامر قريع، مرجع سابق، ص 370.

[3] - مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مصدر سابق، المادة 04 فقرة 05.

[4] - بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص 167.

[5] - مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مصدر سابق، المادة 04 فقرة 06.

اختيار أشـخاص يتمتعون بالكفاءة العلمية والاسـتقامة الأخلاقية ضـمانا لنزاهة الخبرة القضـائية وتحقيقا لحسن سير العدالة. [1]

-ثالثا: كيفية تقدير أتعاب الخبير القضائي:

تعتبر مسألة أتعاب الخبير القضائي من المسائل المهمة المرتبطة بتنظيم الخبرة القضائية، لأن الخبير يبذل مجهودا علميا وفنيا وميدانيا أثناء أداء المهمة الموكلة إليه وهو ما يبرر حصـــوله على مقابل مالي يتناسـب مع طبيعة الأعمال التي قام بها، وقد نظم المشـرع الجزائري مسـألة أتعاب الخبير في المادة 15 من المرســوم التنفيذي رقم 95-310 التي تنص على أن "**الخبير يتقاضـــى مكافأة عن خدماته ويحدد مقدارها القاضـي الذي عينه وتحت رقابة النائب العام، ويمنع منعا باتا على الخبير أن يتقاضـى المكافأة من الأطراف مباشـرة**"،[2] ويقوم القاضـــي عادة بتحديد مبلغ تسـبيق مالي يودع من طرف الخصـوم قبل مباشـــرة الخبرة ويخصـــص هذا المبلغ لتغطية المصـــاريف والأتعاب المرتبطة بالمهمة كتكاليف التنقل والمعاينات وإعداد الوثائق والقيام بالقياسات والفحوصات الفنية. [3]

كما تختلف أتعاب الخبير بحسـب طبيعة القضـية ومدى تعقيدها والوقت الذي اسـتغرقه إنجاز الخبرة، فالقضـايا العقارية مثلا قد تتطلب انتقالات ميدانية متعددة وإجراء قياسات دقيقة وفحص وثائق ومخططات تقنية وهو ما يؤدي إلى ارتفاع قيمة الأتعاب مقارنة ببعض القضـايا البسـيطة، ويتمتع القاضـي بسـلطة تقديرية في تحديد الأتعاب النهائية للخبير حيث يأخذ بعين الاعتبار حجم العمل المنجز ومدى صـــعوبة المهمة والنتائج التي توصـل إليها الخبير، كما يمكن للخصـوم الاعتراض على الأتعاب إذا رأوا أنها مبالغ فيها أو غير متناســبة مع طبيعة المهمة،[4] ويهدف تنظيم أتعاب الخبراء إلى تحقيق التوازن بين ضـــمان حقوق الخبير من جهة وعدم إثقال كاهل المتقاضـــين بمصـــاريف مبالغ فيها من جهة أخرى، كما أن حصـول الخبير على أتعاب عادلة يسـاعد على ضـمان اسـتقلاليته وحياده أثناء أداء المهمة لأن الخبير الذي يشعر بالتقدير المادي والمعنوي يكون أكثر التزاما بالدقة والموضوعية في إعداد تقريره. [5]

[1] – طاهري حسين، دليل الخبير القضائي، مرجع سابق، ص 09.

[2] – بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 15.

[3] – بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص 166.

[4] – محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، مرجع سابق، ص 85.

[5] – بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص 167.

-رابعا: حقوق الخبير القضائي:

يتمتع الخبير القضائي بمجموعة من الحقوق التي تهدف إلى ضمان حسن أداء مهمته وتوفير الظروف المناسبة لإنجاز الخبرة بصورة دقيقة ومحايدة، فالخبير باعتباره مساعدا للقضاء يحتاج إلى مجموعة من الضمانات التي تمكنه من أداء مهامه باستقلالية وموضوعية بعيدا عن أي ضغوط أو تأثيرات، ومن أهم هذه الحقوق حق الخبير في الحصول على أتعابه مقابل الأعمال الفنية التي يقوم بها وهو ما كرّسه المشرع الجزائري في المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 التي تنص على أن "**الخبير يتقاضى مكافأة عن خدماته**"،[1] لأن الخبرة تتطلب مجهودا علميا وميدانيا كبيرا قد يستغرق وقتا طويلا خاصة في القضايا المعقدة ذات الطابع العقاري أو الهندسي.

كما يتمتع الخبير بحق الاطلاع على الوثائق والمستندات المتعلقة بالنزاع حتى يتمكن من فهم وقائع القضية وتحليلها بصورة صحيحة، ويعتبر هذا الحق ضروريا لتمكين الخبير من إعداد تقرير دقيق ومؤسس على معطيات واضحة،[2] ويملك الخبير كذلك حق طلب التوضيحات أو المعلومات التي يرى أنها ضرورية لإنجاز مهمته سواء من المحكمة أو من الخصوم كما يمكنه الانتقال إلى مكان النزاع وإجراء المعاينات والفحوصات الفنية اللازمة، ومن الحقوق المهمة أيضا حق الخبير في الحماية القانونية أثناء أداء مهامه خاصة إذا تعرض للتهديد أو الضغط من أحد الخصوم بسبب النتائج التي توصل إليها، وقد كرّس المشرع هذا الحق في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 التي تنص على أن "**الخبير القضائي يتمتع بصفة الضابط العمومي وتقوم في حقه جريمة إهانة موظف أثناء تأدية مهامه في حالة إهانته أو الاعتداء عليه بالعنف**".[3]

كما يتمتع الخبير بحق الاعتذار عن المهمة في بعض الحالات المشروعة وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 بقولها "**يتعين على الخبير القضائي أن يقدم طلبا مسببا للطعن حين لا يستطيع أداء مهمته في ظروف تقيد حرية عمله أو من شأنها أن تضر بصفته خبيرا**

[1] - مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مرجع سابق، المادة 15.

[2] - طاهري حسين، دليل أعوان القضاء والمهن الحرة، مرجع سابق، ص 91.

[3] -مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مرجع سابق، المادة 16؛ قرار المحكمة العليا، الغرفة الجنائية، الصادر بتاريخ 30/09/2015، تحت رقم 0745435.

قضـائيا"،[1] ويلاحظ أن هذه الحقوق لا تهدف فقط إلى حماية الخبير كشـخص وإنما تهدف أسـاسـا إلى حماية العدالة وضمان صدور تقارير خبرة دقيقة وموضوعية تساعد المحكمة على الوصول إلى الحقيقة. [2]

-الفرع الثاني: اختصاصات وضمانات حياد الخبير وواجباته وآجال خبرته وحدود تكليفه:

يؤدي الخبير القضـائي دورا مهما داخل الخصـومة القضـائية لأنه يتولى دراسـة الجوانب الفنية والتقنية المرتبطة بالنزاع وتقديم رأي علمي يساعد المحكمة على الفصل في القضية، غير أن هذه المهمة الخطيرة تستوجب وجود مجموعة من الضوابط القانونية التي تنظم اختصاصات الخبير وتحدد واجباته وآجال إنجاز الخبرة وحدود المهمة الموكلة إليه،[3] كما أن المشـــرع حرص على توفير ضـــمانات تكفل حياد الخبير واسـتقلاليته أثناء أداء عمله لأن نزاهة الخبرة تعتبر من أهم الشـروط اللازمة لتحقيق العدالة وضـمان ثقة المتقاضين في القضاء. [4]

ويتمثل اختصـاص الخبير أسـاسـا في القيام بالأعمال الفنية المحددة له في الحكم القضـائي الصـادر بتعيينه، وقد نصـــت المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب أن يتضـــمن الحكم الآمر بإجراء الخبرة **"تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا"**،[5] فلا يجوز للخبير تجاوز حدود المهمة المسندة إليه أو الفصـل في مسـائل قانونية تدخل ضـمن اختصـاص القاضـي وحده، كما يلتزم الخبير باحترام مبدأ الحياد والموضـــوعية أثناء أداء مهمته حيث يجب عليه معاملة جميع الأطراف بصـــورة متســـاوية وعدم الانحياز لأي طرف مهما كانت الظروف، ولذلك منح المشرع الجزائري للخصوم حق طلب رد الخبير وفق المادة 133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا وجدت أســـباب جدية تثير الشـــك في نزاهته أو استقلاليته. [6]

ومن واجبات الخبير كذلك احترام الســـر المهني وعدم إفشـــاء المعلومات أو الوثائق التي يطلع عليها أثناء أداء المهمة، وهو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 بقولها **"الخبير ملزم**

[1] – مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مصدر سابق، المادة 11.
[2] – بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص 167.
[3] – هنوني نصر الدين ، تراعي نعيمة ، مرجع سابق، ص 40.
[4] – بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص 167.
[5] -قانون رقم 08-09، مصدر سابق، المادة 128 فقرة 03.
[6] -قانون رقم 08-09، مصدر سابق، المادة 133.

بسر مهنته"،[1] كما يلتزم الخبير بإنجاز المهمة داخل الآجال المحددة من طرف المحكمة لأن التأخير في إعداد تقرير الخبرة قد يؤدي إلى تعطيل الفصل في الدعوى وإطالة أمد النزاع، ومع ذلك يمكن للخبير طلب تمديد الأجل إذا كانت طبيعة القضـية معقدة أو كانت هناك صـعوبات تقنية حالت دون إتمام المهمة في الوقت المحدد،[2] ويخضـع الخبير أثناء أداء مهمته لرقابة المحكمة حيث يمكن للقاضـي متابعته وطلب توضـيحات منه أو حتى اسـتبداله وفق المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا تبين وجود تقصير أو إخلال بواجباته المهنية، وتبرز أهمية هذه الضوابط بصورة خاصة في المنازعات العقارية لأن الخطأ في الخبرة العقارية قد يؤدي إلى المساس بحقوق الملكية أو إلحاق أضرار مادية جسيمة بالأطراف مما يفرض ضرورة توفر الدقة والحياد والكفاءة في أعمال الخبرة. [3]

-المطلب الثاني: إجراءات الخبرة ومهام الخبير:

تعد إجراءات الخبرة القضـائية من أهم المراحل التي تقوم عليها فعالية الخبرة ودقتها، لأن نجاح الخبرة لا يرتبط فقط بكفاءة الخبير، وإنما يتوقف كذلك على مدى احترام الإجراءات القانونية المنظمة لأعمال الخبرة منذ بداية المهمة إلى غاية إيداع التقرير النهائي لدى المحكمة. ولذلك حرص المشرع الجزائري على وضـع مجموعة من القواعد والإجراءات التي تهدف إلى ضـمان شـفافية الخبرة واحترام حقوق الخصـوم وتحقيق مبدأ المواجهة أثناء سـير أعمال الخبرة ، كما أن تنظيم إجراءات الخبرة يهدف إلى حماية العدالة من الأخطاء أو التعسف، خاصـة وأن تقرير الخبير قد يكون له تأثير مباشـر على تكوين قناعة القاضـي والفصل في النزاع، لا سيما في المنازعات العقارية التي تتطلب دقة كبيرة في المعاينات والتحاليل الفنية. [4]

وتظهر أهمية هذه الإجراءات في كونها تضـمن للخصـوم إمكانية متابعة أعمال الخبرة ومناقشـة نتائجها وتقديم ملاحظاتهم واعتراضاتهم، وهو ما يعزز الثقة في نتائج الخبرة ويكرس مبادئ المحاكمة العادلة.

[1] -مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مصدر سابق، المادة 12.

[2] -محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، مرجع سابق، ص 85.

[3] - بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 10.

[4] _ أحمد شـوقي محمد عبد الرحمن، **الخبرة القضـائية في المواد المدنية**، دار الجامعة الجديدة، الإسـكندرية، مصـر، 2014، ص 176.

-الفرع الأول: مهام الخبير:

تتمثل مهمة الخبير القضائي أساسا في مساعدة المحكمة على فهم المسائل الفنية والتقنية المرتبطة بالنزاع وذلك من خلال إجراء المعاينات والفحوصات والتحاليل اللازمة وتقديم تقرير مفصل يتضمن النتائج التي توصل إليها،[1] وتختلف مهام الخبير بحسب طبيعة القضية المعروضة أمام القضاء ففي المنازعات العقارية قد تتمثل مهمته في تحديد الحدود العقارية أو تقدير قيمة العقار أو الكشف عن الأضرار والتعديات أو دراسة المطابقة الهندسية للبناء، أما في القضايا الطبية فقد تتعلق مهمته بفحص الإصابات أو تحديد نسبة العجز بينما قد تشمل في القضايا التجارية فحص الحسابات والوثائق المالية، كما أن الخبير لا يقتصر دوره على مجرد الملاحظة أو الوصف وإنما يقوم بتحليل الوقائع الفنية بصورة علمية اعتمادا على معارفه وخبرته المهنية، ولذلك فإن تقرير الخبرة يجب أن يكون مبنيا على أسس علمية دقيقة ومعاينات ميدانية موضوعية. [2]

ويجب على الخبير أثناء أداء مهمته احترام حدود التكليف المحددة في الحكم القضائي فلا يجوز له الخروج عن المهمة المسندة إليه أو إبداء رأي قانوني في النزاع لأن ذلك يدخل ضمن الاختصاص الحصري للقاضي، كما يلتزم الخبير بإجراء أعماله بحضور الخصوم أو بعد استدعائهم قانونا احتراما لمبدأ المواجهة وتمكينا للأطراف من متابعة أعمال الخبرة وتقديم ملاحظاتهم واعتراضاتهم،[3] وتظهر أهمية مهام الخبير بصورة كبيرة في القضايا العقارية لأن هذه المنازعات غالبا ما ترتبط بمسائل تقنية معقدة تتعلق بالقياسات والمخططات الهندسية والحدود العقارية والتقييم المالي للعقارات وهي مسائل يصعب على القاضي الإلمام بها دون الاستعانة بخبير مختص. [4]

-أولا: دعوة الخبير لمباشرة مهامه:

بعد صدور الحكم القاضي بتعيين الخبير يتم تبليغه رسميا بالمهمة الموكلة إليه حتى يباشر أعمال الخبرة وفقا للإجراءات القانونية المحددة، ويعد هذا التبليغ خطوة أساسية لانطلاق أعمال الخبرة لأنه

[1] – طاهري حسين، دليل الخبير القضائي، مرجع سابق، ص 63.

[2] –بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 9.

[3] – قانون رقم 08-09، مصدر سابق، المادة 130.

[4] – هنوني نصر الدين ، تراعي نعيمة ، مرجع سابق، ص 40.

يتضـــمن تحديد موضـــوع المهمة والآجال الممنوحة للخبير والالتزامات الواقعة على عاتقه،[1] ويجب على الخبير بعد تبليغه بالمهمة أن يبدي قبوله لها لأن الخبرة القضـــائية تفرض على الخبير تحمل مســـؤوليات مهنية وقانونية تتطلب الجدية والالتزام، كما يمكنه الاعتذار عن المهمة إذا وجد ســـبب مشـــروع يمنعه من أدائها كوجود علاقة قرابة أو مصـــلحة مع أحد الأطراف أو وجود مانع صـــحي أو مهني وفق ما نصـــت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310. [2]

-ثانيا: استدعاء الخصوم:

بعد قبول المهمة يقوم الخبير باســـتدعاء الخصـــوم إلى جلســـات الخبرة وإبلاغهم بتاريخ ومكان إجراء المعاينات أو الأعمال الفنية حتى يتمكنوا من حضـــور الإجراءات وتقديم ملاحظاتهم، ويهدف هذا الإجراء إلى تكريس مبدأ المواجهة وضـــمان حقوق الدفاع لأن حضـــور الخصـــوم أثناء أعمال الخبرة يســـمح لهم بمناقشـة الوقائع الفنية وتقديم الوثائق والملاحظات التي يرونها ضـرورية،[3] كما أن دعوة الخصـوم بصـورة قانونية تعتبر شـرطا أسـاسـيا لصـحة أعمال الخبرة لأن إغفال اسـتدعاء أحد الأطراف قد يؤدي إلى بطلان الخبرة لعدم احترام حقوق الدفاع، وهو ما أكدته المحكمة العليا في اجتهادها القضائي المستقر الذي يقضي ببطلان الخبرة التي تمت دون استدعاء الخصوم بصورة قانونية. [4]

-الفرع الثاني: محتوى الخبرة وصياغتها وحدودها الموضوعية وعلاقتها بالحكم القضائي:

تخضـع الخبرة القضـائية لجملة من القواعد الشـكلية والموضـوعية التي تهدف إلى ضـمان وضـوح التقرير ودقته ومصـــداقيته، ولذلك فإن الخبير ملزم باحترام مجموعة من الإجراءات أثناء إعداد الخبرة وصـــياغتها حتى يكون التقرير مسـتوفيا لجميع العناصـر القانونية والفنية المطلوبة،[5] كما أن تقرير الخبرة لا يعد مجرد وثيقة تقنية بسيطة وإنما يعتبر عنصـرا مهما ضـمن ملف الدعوى لأنه قد يؤثر بصـورة مباشـرة على تكوين قناعة القاضـي والفصـل في النزاع، ولهذا السـبب يجب أن يتضـمن التقرير عرضـا واضـحا للإجراءات التي قام بها الخبير والنتائج التي توصـل إليها والأسـس العلمية التي اعتمد عليها، كما أن الخبرة القضـائية تبقى

[1] – محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، مرجع سابق، ص 65.

[2] – مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مصدر سابق، المادة 11.

[3] – قانون رقم 08-09، مصدر سابق، المادة 134.

[4] – شامي يسين، عامر قريع، مرجع سابق، ص 374.

[5] – طاهري حسين، دليل الخبير القضائي، مرجع سابق، ص 63.

مرتبطة بالحكم القضائي الذي أمر بها لأن الخبير لا يستطيع تجاوز حدود المهمة المحددة له أو الفصل في مسائل قانونية تخرج عن اختصاصه الفني. [1]

-أولا: إخطار الخصوم وجمع المستندات:

يعتبر إخطار الخصوم وجمع المستندات من أهم الإجراءات الأساسية التي يقوم عليها نجاح الخبرة القضائية، لأن احترام هذه المرحلة يضمن تكريس مبدأ المواجهة بين الأطراف ويمنح لكل خصم فرصة متابعة أعمال الخبرة وإبداء ملاحظاته وتقديم الوثائق التي تدعم موقفه، كما أن الخبرة القضائية لا يمكن أن تحقق الغاية المرجوة منها إذا تمت بصورة سرية أو في غياب أحد الأطراف لأن ذلك قد يؤدي إلى الإخلال بحقوق الدفاع ويؤثر على مصداقية التقرير النهائي، ولهذا ألزم المشرع الخبير بضرورة احترام الإجراءات المتعلقة بإخطار الخصوم وتمكينهم من الحضور أثناء مختلف مراحل الخبرة،[2] وتظهر أهمية هذه الإجراءات بصورة كبيرة في المنازعات العقارية لأن هذا النوع من القضايا يعتمد بدرجة كبيرة على الوثائق والمخططات والعقود والمعاينات الميدانية وهو ما يجعل مشاركة الخصوم في أعمال الخبرة أمرا ضروريا لضمان الوصول إلى نتائج دقيقة وعادلة.

1-إخطار الخصوم:

يقصد بإخطار الخصوم قيام الخبير بإبلاغ أطراف النزاع بتاريخ ومكان وساعة إجراء أعمال الخبرة حتى يتمكنوا من حضور مختلف الإجراءات المتعلقة بالمهمة الفنية، ويعد هذا الإجراء من أهم الضمانات القانونية التي تحمي حقوق الدفاع وتكرس مبدأ المواجهة بين الخصوم لأن حضور الأطراف أثناء أعمال الخبرة يسمح لهم بمناقشة الوقائع الفنية وإبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم وتقديم التوضيحات اللازمة للخبير،وقد نصت المادة 134 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "**يستدعي الخبير الأطراف ويبلغهم بموعد أول عملية يقوم بها**"،[3]ويجب أن يتم الإخطار بطريقة قانونية واضحة سواء عن طريق الاستدعاء الرسمي أو بواسطة أي وسيلة يحددها القانون مع ضرورة احترام الآجال الكافية التي تسمح للخصوم بالحضور وتحضير الوثائق المطلوبة، وفي حالة تخلف أحد الأطراف عن الحضور رغم تبليغه

[1] – بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص 167.

[2] – قانون رقم 08-09، مصدر سابق، المادة 134.

[3] – قانون رقم 08-09، مصدر نفسه، المادة 134.

بصـــورة قانونية يمكن للخبير مواصـــلة أعماله وإثبات ذلك في تقرير الخبرة، غير أن عدم إخطار أحد الأطراف أصلا قد يؤدي إلى بطلان الخبرة لأن ذلك يشكل مساسا بحقوق الدفاع وإخلالا بمبدأ المواجهة.[1]

2-جمع المستندات من الخصوم:

بعد إخطار الخصوم وبدء أعمال الخبرة يقوم الخبير بجمع المستندات والوثائق المتعلقة بالنزاع من أجل دراستها وتحليلها بصورة دقيقة، وتعتبر هذه المرحلة من أهم مراحل الخبرة لأن الخبير يعتمد بصورة كبيرة على الوثائق والمســـتندات في تكوين رأيه الفني والوصـــول إلى نتائج صـــحيحة ولذلك يحق له مطالبة الخصـــوم بتقديم جميع الوثائق التي يرى أنها ضـــرورية لإنجاز المهمة الموكلة إليه،[2] وفي المنازعات العقارية قد تشـمل هذه الوثائق العقود الرسـمية وعقود الملكية والمخططات الهندسـية وشـهادات الحيازة والدفاتر العقارية ورخص البناء والوثائق التقنية المتعلقة بالعقار محل النزاع، كما يقوم الخبير بفحص هذه الوثائق ومقارنتها بالوضـــعية الميدانية للعقار من أجل التأكد من مدى مطابقتها للواقع والكشـــف عن أي تناقض أو خلل قد يؤثر على نتائج الخبرة، ويجب على الخصـــوم التعاون مع الخبير وتقديم الوثائق المطلوبة بحسـن نية لأن امتناع أحد الأطراف عن تقديم المسـتندات أو إخفاء بعض الوثائق قد يؤدي إلى عرقلة أعمال الخبرة والتأثير على الوصـــول إلى الحقيقة، كما يلتزم الخبير بالمحافظة على الوثائق والمستندات التي يطلع عليها وعدم استعمالها خارج إطار المهمة القضائية احتراما للسر المهني وحماية لحقوق الأطراف. [3]

-ثانيا: الانتقال إلى مكان إجراء الخبرة:

يعتبر الانتقال إلى مكان إجراء الخبرة من أهم المراحل العملية في أعمال الخبرة القضائية، لأن الخبير لا يســـتطيع في كثير من الأحيان تكوين رأي فني دقيق اعتمادا على الوثائق فقط بل يحتاج إلى المعاينة الميدانية المباشـــرة للوقائع محل النزاع، [4]ولذلك فإن النزول إلى الميدان يســـمح للخبير بفهم طبيعة النزاع بصورة أوضح والكشف عن الجوانب التقنية التي قد لا تظهر من خلال المستندات المكتوبة، وتظهر أهمية هذه المرحلة بصـــورة خاصـــة في المنازعات العقارية حيث يحتاج الخبير إلى معاينة العقار محل النزاع

[1] -شامي يسين، عامر قريع، مرجع سابق، ص 374.

[2] - محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، مرجع سابق، ص 65.

[3] - مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مصدر سابق، المادة 12.

[4] - بطاهر تواتي، مرجع سابق، ص 25.

والاطلاع على حدوده ومساحته وطبيعة البناء الموجود عليه ومدى وجود تعديات أو أضرار وهي مسائل لا يمكن تقييمها بصورة دقيقة دون الانتقال إلى عين المكان، كما أن المعاينة الميدانية تساعد الخبير على مطابقة الوثائق والمخططات المقدمة من الأطراف مع الواقع العملي الأمر الذي يساهم في الوصول إلى نتائج أكثر دقة وموضوعية. [1]

1-مباشرة الأعمال الفنية:

بعد انتقال الخبير إلى مكان إجراء الخبرة يبدأ في مباشرة الأعمال الفنية المتعلقة بالمهمة الموكلة إليه وذلك من خلال القيام بالفحوصات والمعاينات والقياسات والتحاليل الضرورية التي تمكنه من تكوين رأي فني دقيق حول النزاع، وتختلف طبيعة الأعمال الفنية بحسب نوع القضية ففي المنازعات العقارية قد يقوم الخبير بقياس المساحات وتحديد الحدود العقارية ودراسة المخططات الهندسية والكشف عن التعديات أو تقييم الأضرار الموجودة بالعقار، أما في القضايا الهندسية فقد تشمل الأعمال الفنية فحص البنايات والمنشآت والتأكد من مدى مطابقتها للمعايير التقنية والقانونية، كما يعتمد الخبير أثناء أداء مهمته على الوسائل التقنية والعلمية الحديثة كالخرائط والأجهزة الطبوغرافية والبرامج الهندسية والصور الجوية خاصة في القضايا العقارية المعقدة التي تتطلب دقة كبيرة في القياسات والتحليلات،[2]ويجب على الخبير أثناء مباشرة الأعمال الفنية احترام مبدأ الحياد والموضوعية فلا يجوز له الانحياز لأي طرف أو إهمال بعض الوقائع التي قد تكون مؤثرة في النزاع كما يلتزم بتدوين جميع الملاحظات والمعاينات بصورة دقيقة حتى يتمكن من إعداد تقرير واضح ومؤسس على معطيات علمية صحيحة. [3]

2-الصعوبات التي تعيق عمل الخبير:

قد تواجه الخبير أثناء أداء مهمته مجموعة من الصعوبات والعراقيل التي قد تؤثر على سير أعمال الخبرة أو تعطل إنجازها داخل الآجال المحددة، وتختلف هذه الصعوبات بحسب طبيعة النزاع وظروف القضية ومدى تعاون الأطراف مع الخبير، ومن أكثر الصعوبات شيوعا امتناع أحد الخصوم عن الحضور أو رفضه تقديم الوثائق والمستندات المطلوبة الأمر الذي قد يعرقل مهمة الخبير ويؤثر على الوصول إلى نتائج دقيقة، كما قد يواجه الخبير صعوبات ميدانية أثناء الانتقال إلى مكان النزاع كتعذر الدخول إلى

[1] – بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 9.

[2] – طاهري حسين، دليل الخبير القضائي، مرجع سابق، ص 64.

[3] – مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مصدر سابق، المادة 10.

العقار أو وجود نزاعات حادة بين الأطراف أو صعوبة تحديد الحدود العقارية بسبب غياب المعالم التقنية أو الوثائق الرسمية، وفي بعض الحالات قد تكون القضية ذات طبيعة تقنية معقدة تستوجب الاستعانة بوسائل تقنية دقيقة أو خبرات متخصصة إضافية وهو ما قد يؤدي إلى إطالة مدة الخبرة وتعقيد الإجراءات، كما قد يتعرض الخبير أحيانا لضغوط أو محاولات تأثير من أحد الخصوم خاصة في القضايا التي تكون فيها المصالح المالية أو العقارية كبيرة وهو ما يفرض ضرورة تمتع الخبير بالشجاعة المهنية والاستقلالية الكاملة أثناء أداء مهمته،[1]ولذلك منح القانون للخبير حق إبلاغ المحكمة بكل الصعوبات التي تعترضه أثناء أداء المهمة حتى تتخذ الإجراءات المناسبة لتسهيل أعمال الخبرة وضمان حسن سيرها، وتظهر خطورة هذه الصعوبات بصورة خاصة في المنازعات العقارية لأن أي خطأ أو نقص في المعاينات أو الوثائق قد يؤدي إلى نتائج غير دقيقة تمس بحقوق الملكية العقارية للأطراف. [2]

3- رقابة القاضي والخصوم لعمل الخبير:

رغم أن الخبير يتمتع باستقلالية فنية أثناء أداء مهمته إلا أن أعماله تبقى خاضعة لرقابة المحكمة والخصوم وذلك ضمانا لنزاهة الخبرة واحترام الإجراءات القانونية، فالقاضي يعتبر المشرف الأساسي على أعمال الخبرة حيث يقوم بتحديد مهمة الخبير ومتابعة مدى احترامه للآجال والإجراءات القانونية كما يمكنه طلب توضيحات إضافية أو استدعاء الخبير لمناقشة تقريره، كما يملك القاضي سلطة استبدال الخبير أو إنهاء مهمته وفق المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا ثبت وجود تقصير أو إخلال بواجباته المهنية أو تجاوز لحدود التكليف المحدد له،[3]ومن جهة أخرى يتمتع الخصوم كذلك بحق مراقبة أعمال الخبرة من خلال حضور جلسات الخبرة وتقديم الملاحظات والوثائق والاعتراضات المتعلقة بالإجراءات أو النتائج الفنية، ويهدف هذا النوع من الرقابة إلى ضمان احترام مبدأ المواجهة وحقوق الدفاع ومنع أي تعسف أو انحياز قد يؤثر على حياد الخبرة ومصداقيتها، كما يمكن للخصوم الطعن في تقرير الخبرة إذا تبين وجود أخطاء أو تناقضات أو مخالفات قانونية أثرت على نتائجها وهو ما يشكل ضمانة مهمة لتحقيق العدالة، وتظهر أهمية الرقابة القضائية بصورة كبيرة في القضايا العقارية لأن تقارير الخبرة

[1] - بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص 167.

[2] - نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، مرجع سابق، ص 40.

[3] - قانون رقم 08-09، مصدر سابق، المادة 132.

العقارية قد يكون لها أثر مباشر على إثبات الملكية أو تحديد الحقوق العقارية للأطراف مما يفرض ضرورة التأكد من صحة الإجراءات ودقة النتائج الفنية. [1]

-ثالثا: إعداد تقرير الخبرة وإيداعه لدى المحكمة:

يعتبر تقرير الخبرة المرحلة النهائية التي تتوج جميع الأعمال والإجراءات التي قام بها الخبير أثناء أداء مهمته، لأنه يمثل الوثيقة الرسمية التي تتضمن نتائج المعاينات والفحوصات والتحاليل الفنية المتعلقة بالنزاع، ولذلك يكتسي تقرير الخبرة أهمية كبيرة داخل الدعوى القضائية لأنه يساعد القاضي على فهم الجوانب التقنية للقضية وتكوين قناعته قبل الفصل في النزاع،[2] كما أن قيمة الخبرة القضائية لا تقاس فقط بالمعاينات أو الأعمال الفنية المنجزة وإنما تقاس كذلك بمدى دقة التقرير ووضوحه ومنهجيته العلمية لأن التقرير الجيد يجب أن يكون منظما ومفصلا ومؤسسا على معطيات موضوعية يمكن للقاضي والخصوم فهمها ومناقشتها، ولهذا ألزم المشرع الخبير باحترام مجموعة من القواعد الشكلية والموضوعية أثناء إعداد التقرير حتى يكون مستوفيا لجميع البيانات الضرورية ويحقق الغاية المرجوة من الخبرة القضائية. [3]

1- إعداد تقرير الخبرة:

يقوم الخبير بعد الانتهاء من جميع أعمال الخبرة بإعداد تقرير مفصل يتضمن مختلف الإجراءات التي قام بها والنتائج التي توصل إليها، ويعد هذا التقرير خلاصة العمل الفني والعلمي الذي أنجزه الخبير أثناء المهمة، ويجب أن يكون التقرير واضحا ودقيقا ومحررا بأسلوب علمي ومنهجي لأن الغاية الأساسية منه هي تمكين المحكمة من فهم المسائل الفنية المرتبطة بالنزاع بصورة سهلة وواضحة،[4] كما ينبغي أن يتضمن التقرير جميع الملاحظات والمعاينات والوثائق التي اعتمد عليها الخبير أثناء أداء المهمة مع ضرورة توضيح الوسائل التقنية والأسس العلمية التي استند إليها في الوصول إلى نتائجه، ولا يقتصر دور التقرير على عرض النتائج فقط بل يجب أن يبرز كذلك مختلف الصعوبات أو العراقيل التي واجهت الخبير أثناء أداء مهمته حتى تكون المحكمة على علم بجميع الظروف التي أحاطت بالخبرة، ويكتسي

---

[1] – شامي يسين، عامر قريع، مرجع سابق، ص 374.

[2] – علواش أمينة، **الخبرة القضائية ودورها في حل المنازعات العقارية**، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2013، ص 7.

[3] – إبراهيم بلويس ، **حجية تقرير الخبرة في حل النزاعات العقارية**، مجلة تشريعات البناء و التعمير، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة جيلالي ليابس سيدي بلعباس،العدد05، 2018، ص https://asjp.cerist.dz/en/article/68238155 .

[4] – طاهري حسين، دليل الخبير القضائي، مرجع سابق، ص 63.

تقرير الخبرة أهمية خاصة في المنازعات العقارية لأن القاضي يعتمد عليه بدرجة كبيرة في فهم الوضعية العقارية للعقار محل النزاع وتحديد الحقوق والالتزامات المرتبطة به. [1]

وقد حدد المشرع الجزائري مشتملات تقرير الخبرة في عدة عناصر أساسية، إذ يتضمن التقرير الديباجة التي تتضمن اسم الخبير وصفته المهنية والجهة القضائية التي عينته ورقم القضية وتاريخ الحكم الصادر بتكليفه وأسماء الخصوم وموضوع النزاع والمهمة الموكلة إليه والآجال المحددة لإنجازها، ثم أعمال الخبرة التي تشمل جميع المعاينات والفحوصات والإجراءات الفنية التي قام بها الخبير وفي المنازعات العقارية قد تشمل قياس المساحات وتحديد الحدود العقارية والكشف عن التعديات أو تقييم الأضرار أو مطابقة البناء للمخططات الهندسية، ثم عرض النتائج ورأي الخبير الذي يجب أن يكون واضحا ومؤسسا على معطيات علمية دقيقة ومعاينات فعلية مع التزام الخبير بالموضـــوعية والحياد، وأخيرا التوقيع والتاريخ اللذان يعدان من البيانات الجوهرية التي يترتب على غيابها التشكيك في صحة التقرير، فضلا عن الملاحق التي قد تشمل المخططات الهندسية والصور الفوتوغرافية والرسومات التقنية والقياسات والمعاينات الميدانية. [2]

2-إيداع تقرير الخبرة:

يعتبر إيداع تقرير الخبرة من أهم المراحل النهائية في إجراءات الخبرة القضـــائية لأنه يمثل المرحلة التي ينتقل فيها العمل الفني من المجال التقني إلى المجال القضائي بحيث يصبح التقرير عنصرا من عناصر ملف الدعوى تعتمد عليه المحكمة أثناء تكوين قناعتها والفصـل في النزاع،[3] وبعد انتهاء الخبير من جميع الأعمال والمعاينات والفحوصـات الفنية يقوم بتحرير التقرير النهائي بصـورة واضـحة ومنهجية ثم يودعه لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المختصة داخل الآجال المحددة في الحكم الصادر بتعيينه، وقد قضت المحكمة العليا في قرارها الصـــادر بتاريخ 19/09/2018 تحت رقم 1204930 بأن "إيداع الخبرة خارج الأجل المنصـــوص عليها في الحكم يعد من حالات بطلان الخبرة"،[4] ويهدف تحديد أجل معين لإيداع التقرير إلى منع إطالة أمد الخصومة وضمان السير الحسن للعدالة.

[1] – بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 10.

[2] –طاهري حسين، دليل الخبير القضائي، مرجع سابق، ص 63، 64، 65.

[3] – بغاشي كريمة، مرجع سابق، ص 167.

[4] – قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الصادر بتاريخ 19/09/2018، تحت رقم 1204930، موقع المحكمة العليا.

كما يلتزم الخبير عند إيداع التقرير بإرفاق جميع الوثائق والملاحق المتعلقة بالخبرة كالمخططات الهندسية والصور الفوتوغرافية والجداول والقياسات والمعاينات الميدانية، ويجب أن يكون التقرير المودع مستوفيا لجميع البيانات الجوهرية التي يفرضها القانون لأن أي نقص جوهري قد يؤدي إلى الطعن في الخبرة أو التقليل من قيمتها القانونية،[1] كما أن إيداع التقرير يفتح المجال أمام الخصوم للاطلاع عليه ومناقشة محتواه وتقديم ملاحظاتهم أو اعتراضاتهم تجسيدا لمبدأ المواجهة وحقوق الدفاع، وفي بعض الحالات قد ترى المحكمة أن التقرير المودع غير كاف أو يشوبه نقص فتقوم بإعادة الملف إلى الخبير أو الأمر بإجراء خبرة تكميلية أو تعيين خبير آخر إذا تبين وجود أخطاء جوهرية أثرت على نتائج الخبرة، وتبرز أهمية إيداع تقرير الخبرة بصورة خاصة في المنازعات العقارية لأن التقرير العقاري غالبا ما يكون له تأثير مباشر على إثبات الحقوق العقارية وتحديد الملكية والحدود والتعويضات المالية. [2]

[1] – محمد أحمد محمود، مرجع سابق، ص 36.

[2] – علواش أمينة، مرجع سابق، ص 8.

خلاصة :

يتضح من خلال هذا الفصل أن الخبرة القضائية تحتل مكانة جوهرية داخل المنظومة القضائية الحديثة باعتبارها وسيلة ذات طبيعة قانونية وفنية مركبة تهدف إلى تمكين المحكمة من فهم الوقائع التقنية وتحليلها بصورة علمية دقيقة، وقد تبين أن مفهومها عرف تطورا فقهيا وتشريعيا واسعا حيث تعددت التعريفات المرتبطة بها تبعا لاختلاف الزاوية الفقهية سواء باعتبارها وسيلة إثبات أو إجراء من إجراءات التحقيق أو وسيلة استشارية مساعدة للقاضي، كما تتميز بجملة من الخصائص أبرزها الصفة القضائية والصفة الفنية والصفة الاختيارية وصفة التبعية، وهي خصائص تجعلها تختلف جوهريا عن غيرها من وسائل الإثبات كالشهادة والمعاينة ومضاهاة الخطوط.

كما أبرز هذا الفصل أن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لتنظيم الخبرة القضائية من خلال القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمرسوم التنفيذي رقم 95-310، إذ حدد شروط تعيين الخبير وحقوقه وواجباته وضمانات حياده واستقلاليته، وضبط مختلف مراحل إجراءات الخبرة من إخطار الخصوم وجمع المستندات والانتقال الميداني إلى غاية إعداد التقرير وإيداعه، وهو ما يكفل حماية حقوق الخصوم واحترام مبدأ المواجهة وتحقيق العدالة، مما يجعل الخبرة القضائية ضرورة حتمية لا غنى عنها خاصة في المنازعات العقارية التي تتسم بالتعقيد الفني والتقني.

الفصل الثاني

دور الخبرة القضائية في حسم المنازعات العقارية وإشكالاتها العملية

تمهيد :

يشكل النزاع حول الملكية العقارية أحد أخطر أنواع المنازعات التي تعترض طريق استقرار المعاملات الاقتصادية والأسرية، ذلك أن العقار يمثل ثروة ثابتة وقيمة مالية كبرى تتصل بحياة الأفراد واستقرارهم. ومع تعقيد المسائل العقارية وتداخل الجوانب القانونية مع المسائل التقنية والهندسية، وجد القضاء نفسه مضطراً إلى الاستعانة بالخبرة القضائية كوسيلة تحقيق أساسية لكشف الحقيقة وإعادة الحقوق إلى أصحابها. وتتجلى أهمية الخبرة العقارية في قدرتها على سد العجز المعرفي لدى القاضي في المسائل التي تحتاج إلى معاينة مادية وقياسات دقيقة وتقديرات فنية، مثل تحديد مساحات العقارات، ورفع الحدود، وتقييم المباني، وقسمة المال الشائع بين الشركاء، وكشف الأخطاء الواردة في وثائق المسح العقاري أو السجل العقاري.

غير أن هذا الدور الحيوي لا يخلو من إشكالات قانونية وعملية تعيق سير العدالة أحياناً، بل قد تحول الخبرة من وسيلة مساعدة للقضاء إلى عائق يطيل أمد التقاضي ويثقل كاهل الخصوم. تتناول هذه الدراسة في الفصل الثاني الدور الذي تضطلع به الخبرة القضائية في حسم المنازعات العقارية، بدءا من منازعات الملكية التامة والشائعة، مرورا بالمنازعات المتعلقة بإجراءات المسح العقاري والقيد في السجل العقاري، وصولا إلى تحليل حجية تقرير الخبرة ومدى إلزاميته للمحكمة والخصوم، ثم رصد الإشكاليات العملية والقانونية التي تعترض عمل الخبير، واختتاما باقتراح الحلول والآفاق التطوير .

- المبحث الأول: الدور الحاسم للخبرة في منازعات الملكية العقارية:

تعتبر الخبرة القضائية من اهم الوسائل التي تعتمد عليها المحاكم في الفصل في منازعات الملكية العقارية، نظرا لما تتطلبه هذه القضايا من معارف تقنية وقانونية دقيقة تساعد القاضي على تكوين قناعته. وتبرز اهمية الخبرة بشكل خاص في منازعات الملكية التامة والمنازعات المرتبطة بإجراءات المسح والقيد في السجل العقاري، لما لها من دور في توضيح الحدود والحقوق العينية محل النزاع.

-المطلب الأول: دور الخبرة في منازعات الملكية التامة:

تعد الخبرة القضائية من الوسائل الاساسية التي يعتمد عليها القضاء في الفصل في منازعات الملكية التامة، نظرا لما تتطلبه هذه المنازعات من مسائل تقنية وقانونية يصعب على القاضي الالمام بها بمفرده. وتبرز اهمية الخبرة في تحديد حدود الملكية والتحقق من الوثائق والعقود وكشف مختلف الاعتداءات الواقعة على العقار. لذلك اصبحت الخبرة اداة فعالة تساعد على حماية الحقوق العقارية وتحقيق العدالة بين الخصوم سنتناول في هذا المطلب دور الخبرة في حسم منازعات الملكية التامة كفرع اول ثم دورها في حسم منازعات ملكية شائعة كفرع ثاني

-الفرع الأول: دور الخبرة في حسم منازعات الملكية التامة:

الملكية التامة هي الملكية العادية التي تخول لصاحبها جميع المزايا التي يمكن استخلاصها من الشيء. ويمكن رد هذه السلطات إلى عناصر حق الملكية، وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف في العقارات. والملكية التامة حسب الأستاذ رمضان أبو السعود هي: "ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء (العقار) ويخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في هذا الشيء، وذلك في حدود القانون[1]"

وقد عرف القانون المدني الجزائري في مادته 674 الملكية التامة بقوله: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة". وعرفها المشرع المصري في المادة 802 مدني بقوله: "لمالك الشيء وحده، وفي حدود القانون، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه". ويقابل

[1] -رمضان أبو السعود: **الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها**، دار الجامعة الجديدة، 2004، مصر، ص22.

هذا النص نص المادة 544[1] من التقنين المدني الفرنسي في شأن حق الملكية بأنها: "هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بطريقة مطلقة بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة"[2]

الملكية التامة هي أن يجمع فيها المالك كل السلطات التي تخول له استعمال وحق التصرف والتمتع، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقارا كان أو منقولا. وقد تكفلت بتحديد نطاق حق الملكية التامة المواد 674 إلى 477 من القانون المدني الجزائري والمادتان 27 و28 من قانون التوجيه العقاري. يتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات، أما إذا كان هذا الشيء أرضا شملت ملكيتها ما فوقها وما تحتها إلى الحد الممكن من التمتع بها، وذلك فيما عدا ما يستثنيه قانون الأوقاف[3].

الاستعمال لغة هو الإفادة المباشرة من المنفعة التي يخولها الشيء في غير ما يمكن استخراجه من منتجات أو ثمار، فيكون الاستعمال شخصيا كسكن المنزل أو أكل ثمار البستان، كما قد يدعو غيره إلى استعماله بغير مقابل. ويقصد بعنصر الاستعمال سلطة المالك في استخدام ملكه فيما يصلح له من أنواع الاستخدام، فمثلا المنزل يستعمل في سكناه، حيث يختلف استعمال المالك عن استعمال الغير من حيث أن للمالك الحق في الاستعمال المطلق لملكه، على خلاف الغير الذي يكون مقيدا بمتطلبات صيانة الملك تحت طائلة المسؤولية[4].

ويدخل في عنصر الاستعمال أعمال الصيانة والحفظ التي يقوم بها المالك كترميم المنزل أو تسوية الأرض الزراعية، فله الوصول إلى حد إتلافه كعملية هدم البناء أو اقتلاع الأشجار دون أن يمنعه أحد من ذلك إلا في حدود القيود المقررة في القانون المدني. ومنه فإن المالك ليس له الحق في استعمال عقاره استعمالا يضر بالجار ضررا غير مألوف، وهذا ما نصت عليه المادة 691 من القانون المدني "على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار".[5]

---

[1] Dalloz: Répertoire de droit civil, 2 édition, mise a jour 1977, tome VI, recueil VO propriété sect. 1er étude général du droit de propriété, Paris, p1.

[2] Henri et Léon MAZEAUD, jean mazeaud, François chabas- leçons de droit civil, 8° édition, tome II, deuxième volume, Montchrestien, Paris, p9.

[3]- ديلمي خديجة، لوط أمينة، **طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة**، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، السنة الجامعية 2018/2019، ص15.

[4]- مكيد نبيلة ، براهيمي أميرة ، **أحكام الحقوق العينية الأصلية الواردة على العقار في التشريع الجزائري**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، جامعة المدية، كلية الحقوق، 2012-2013، ص11.

[5] - علواش أمينة ، مرجع سابق، ص70-71. انظر المادة 691 من القانون المدني الجزائري.

أما الاستغلال فهو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء بحيث ليس كل ما ينتجه الشيء ويؤخذ على سبيل المنفعة يعتبر ثمارا.[1] وقد يكون الاستغلال مباشرا كزراعة الأرض من مالكها وجني ثمارها، وهي حسب الأستاذ السنهوري استعمالا للملك ويمكن أيضا اعتبارها استغلالا مباشرا، وقد يكون الاستغلال غير مباشر وذلك عن طريق منح الغير حق جني ثمار الشيء مقابل دفع ثمن للمالك.

والجدير بالذكر في هذا الشأن أن الاستعمال من طرف المالك يتميز عن استعمال الغير للشيء في أن المالك له أن يذهب في استعمال ملكه إلى حد إتلافه إذا أراد ذلك، كأن يقطع أشجار الأرض أو يهدم بناء مقام على أرضه ملك له ولا حد لسلطته في ذلك إلا ما يفرضه القانون عليه أو يحجر عليه وفقا للقانون.

أما غير المالك فلا يجوز له إذا منح حق الاستعمال أن يتلف الشيء أو يلحق به ضررا بل عليه حمايته والمحافظة عليه حتى يرده سالما لمالكه بعد انتهاء حق انتفاعه، أنظر المواد 88-89 و847 من القانون المدني. وبما أن الاستغلال يكاد يماثل الاستعمال، فإن حكمهما واحد مع ملاحظة أن حق الاستعمال والاستغلال يمتدا ليشمل كل ما يشمله نطاق حق الملكية[2].

أما التصرف فيعرف بأنه استخدام الشيء استخداما يستنفذ السلطة المقررة عليه كلها أو بعضها. فالتصرف في الملكية التامة لا يقتصر على التصرف القانوني إنما يمتد إلى التصرف المادي أيضا، فالتصرف المادي يكون بتغيير شكل الشيء أو استهلاكه أو إتلافه، أما التصرف القانوني فيكون بنقل ملكية عقاره "بناء أو أرض" أو أي حق عيني آخر. فحق الملكية العقارية الخاصة يتكون من عناصر تتمثل في السلطات الثلاث التي يمنحها القانون لصاحبها وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف.

كما بين المشرع من خلال المادة 674 من القانون المدني الجزائري حدود استعمال هذه السلطات حيث لم يجعل من حق الملكية حقا مطلقا وإنما مقيدا بما يفرضه القانون، فحق الملكية لا ينفي ضرورة تقيد المالك أثناء ممارسة سلطاته بالنصوص القانونية تحقيقا للمصلحة العامة والخاصة، مسايرا بذلك بقية التشريعات

[1] -الأستاذ ملزي عبد الرحمن ، **محاضرات في القانون المدني**، التكوين المتخصص في القانون العقاري، الدفعة الثالثة، السنة الأكاديمية 2002-2003.

[2]- رمضان أبو السعود، **الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها**، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2004، ص28.

3- نكاع عمار ، **النظام القانوني للعقار الغابي وطرق حمايته في التشريع الجزائري**، رسالة دكتوراه جامعة قسنطينة 2016، غير منشور، ص499.

الأخرى. في حين لم تقيد المادة 27 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري استعمال هذا الحق وإنما اكتفت بالنص بضرورة استعمالها وفق طبيعة الشيء أو غرضه[1].

حيث يجوز للمالك نقل الملكية إلى غيره بالبيع أو الهبة أو الشركة أو غير ذلك من التصرفات الناقلة للملكية، ونقل الملكية على هذا الوجه هو أوسع وجوه التصرف الذي يستطيع المالك أن يقوم بها، فإذا نقل الملكية لا يستبقي من ملكه شيئا ويصبح غيره هو المالك. وكذلك يمكن للمالك دون أن ينقل الملكية كلها أو بعضها أن ينقل عنصرا أو أكثر من عناصر الملكية مع استبقاء الرقبة وحق التصرف فيها، ومثاله نقل عنصري الاستعمال والاستغلال إلى المنتفع مع استبقاء الرقبة وحق التصرف فيها [2].

وعند نشوب نزاع حول ملكية عقارية تامة، يلجأ إلى الخبرة العقارية لتحديد المساحات الحقيقية والفوارق بين القياسات المسجلة والواقع الميداني. فخلال تنفيذ عملية المسح العقاري، قد ترتكب أخطاء من قبل أعوان المسح مما يؤدي إلى ظهور فوارق في المساحات تتجاوز نسبة 1/20 المحددة قانونا، وينتج عن ذلك عدم تطابق القياسات المسجلة في وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية مع المساحة الفعلية التي يشغلها مالك العقار، مما قد يترتب عليه منازعات قانونية بين الأطراف المعنية[3].

وفي هذه الحالة، لا تعكس القياسات الموثقة أثناء عملية المسح العقاري الواقع الفعلي للوحدة العقارية، مما يؤدي إلى تسجيل مساحات غير دقيقة إما بزيادة غير موجودة فعليا أو بنقصان، وهو ما يثير الإشكاليات القانونية خاصة عند اكتشاف هذا التفاوت من قبل شاغل العقار أو المحافظ العقاري نفسه. وعليه تبدأ الإجراءات التصحيحية بناء على طلب المعني بالأمر، حيث يقدم عريضة إلى المحافظ العقاري يطالب فيها بتصحيح المساحة المسجلة مدعومة بتقرير خبرة يؤكد صحة ادعائه[4].

وقد أشار بعض الخبراء العقاريين في خبراتهم المنجزة بناء على أحكام قضائية إلى هذه الإشكالية، من ذلك مثلا الخبرة رقم 265/2000 المعدة من قبل الخبير خير الدين عبادة والمودعة لدى كتابة ضبط محكمة الخروب بمناسبة النزاع القائم بين ورثة (ب.ش) وفريق (ز)، حيث أشار في صفحتها السادسة إلى أنه خلال المسح الطبوغرافي وعند الأخذ بعين الاعتبار مخطط مصلحة مسح الأراضي لولاية قسنطينة

[1]- المادة 27 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.

[2] - السنهوري عبد الرزاق ، مرجع سابق، ص501-502.

[3]- بواشري بلقاسم ، **إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، 2014/2013، ص44.

[4]- نشرة أملاك الدولة الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة 2006، ص129.

وجدناه بعيدا عن الحقيقة خلافا للمخطط المنجز من طرف الخبير فرانسوان فيلاط الذي ينطبق إلى حد بعيد مع الواقع الميداني.[1]

- الفرع الثاني: دور الخبرة في حل منازعات الملكية الشائعة:

يتحرك الخبير العقاري فور صدور الحكم التمهيدي القاضي بتعيينه في إطار مأمورية محددة المعالم؛ حيث يمثل الانتقال الميداني إلى موقع المال الشائع خطوة جوهرية لتحديد الوضعية المادية والطبوغرافية للعقار. ويلتزم الخبير هنا بالرفع الهندسي للمساحة الإجمالية للمال المشاع باستخدام الأجهزة البصرية والمساحية الحديثة لتحديد المساحة الفعلية بالمتر المربع، ومن ثم مطابقتها بما هو ثابت في عقود الملكية المشهرة، أو الدفاتر العقارية، أو بطاقات المسح العقاري المودعة لدى مصالح المحافظة العقارية، بهدف كشف وتصفية أي تداخل مادي قد يقع مع أملاك الجوار أو تعديات أجنبية قد تؤدي إلى إثارة منازعات استحقاقية جانبية[2]

ولا يقف عمل الخبير عند مجرد مسح مساحة الأرض، بل يمتد بصفة إلزامية إلى جرد وتحقيق كافة المشتملات العينية الثابتة فوق العقار؛ كالمباني، والمنشآت، والتجهيزات، والآبار، والأشجار المثمرة، وتوثيق وضعيتها الراهنة ونسبة إهلاكها مع تقييم قيمتها المالية الحالية لتلحق بالوعاء الإجمالي للمال المشاع. ويتوازى هذا الفحص الفني مع تدقيق "الصفة الذاتية" لأطراف الخصومة؛ حيث يتوجب على الخبير مراجعة الفروض الإرثية (شهادات التوثيق أو الفريضة) أو عقود الشراء المشتركة لضبط قائمة الملاك المشاعين الفعليين وحصصهم السهمية، نظراً لأن إعداد أي مشروع قسمة يغفل شريكاً واحداً أو يحرمه من نصيبه النظري، يترتب عليه بطلان تقرير الخبرة بصفة حتمية أمام المحكمة لتعلقه بالنظام العام واستقرار الملكية[3]

تعتبر القسمة العينية الأصل المقر قانوناً لإنهاء حالة الشيوع تماشياً مع الرغبة في إبقاء الشركاء متصلين عقارياً بأملاكهم، بيد أن إمكانية تطبيق هذا الأصل يظل رهيناً بالتقدير الفني للخبير. وينبري الخبير في هذا المقام للبحث في مدى "قابلية العقار للقسمة عيناً" من خلال فحص مؤشرات مادية محددة؛ لعل أبرزها التحقق مما إذا كانت تجزئة المال ستؤدي إلى إلحاق نقص فاحش في قيمته الاقتصادية، أو

---

[1]- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نشرة مسح الأراضي، رقم 7، مارس 2005. ص129.

[2]- المادة 144 من الأمر رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. وينظر في تفصيل هذه الإجراءات: حمدي باشا عمر، **منازعات الملكية العقارية في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا**، دار هومة، الجزائر، 2023، ص 89-91

[3]- الغرفة العقارية بالمحكمة العليا الجزائرية، القرار الصادر بتاريخ 22-11-2018، ملف رقم 1194302 (غير منشور)، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2018، ص 142.

حرمانه من المنفعة التي أُعد من أجلها. وفي مجال العقارات الزراعية مثلاً، يلتزم الخبير بمراعاة القوانين والتنظيمات الفلاحية التي تحظر النزول بالقطع المفرزة عن حد "المساحة المرجعية" المحددة تنظيمياً لحماية الرقعة الإنتاجية من التفتت غير العقلاني[1]

في الحالات الفنية التي تفرض فيها الطبيعة الهندسية أو المادية للعقار قيوداً لا يمكن تجاوزها ـ كالشقق السكنية ذات المساحات الضيقة، أو المحلات التجارية المفردة، أو المعامل التي تفقد وظيفتها الاقتصادية إذا ما جزئت ـ يتجه الخبير إلى تكييف الوضع بـ "استحالة القسمة العينية لعدم إمكانية الفرز من دون ضرر"، ويفرغ هذا الاستنتاج في تقرير فني معلل ومسبب يرفعه إلى الجهة القضائية الناظرة في الدعوى تمهيداً للانتقال إلى المرحلة البديلة وهي قسمة التصفية[2].

ويتغير دور الخبير في هذه المرحلة من مهندس ومقسم إلى مقيّم مالي وخبير أسواق؛ إذ يتولى تقدير القيمة التجارية الإجمالية والراهنة للعقار بناءً على دراسة مقارنة لأسعار العقارات المماثلة في المنطقة الجغرافية ذاتها، ونسبة الطلب السائد في السوق العقارية. ويحدد الخبير في تقريره "الثمن الأساسي" لافتتاح عملية البيع بالمزاد العلني، وهي خطوة بالغة الخطورة يعول عليها القضاء لحماية ملاك الشيوع من بخس ثمن أملاكهم أثناء المزايدة القضائية التي تجري ببهو المحكمة، ليتسنى بعد إتمام البيع توزيع الحصيلة المالية على الشركاء كل حسب نصيبه السهمي الثابت قانوناً[3] .

يرسم الفقه والقانون حدوداً فاصلة وصارمة بين المهام الفنية للخبير والولاية القضائية للمحكمة؛ إذ تظل الخبرة وسيلة تحقيق فرعية ومساعداً لصنع القرار القضائي، مما يحظر على الخبير الخوض أو الفصل في المنازعات القانونية الجوهرية التي يثيرها الأطراف، كالدفع بالتقادم المكسب للملكية، أو الطعن بالبطلان في عقود الهبة، أو عقود البيع العرفية؛ حيث يتعين على الخبير في هذه الحالات تدوين ادعاءات الخصوم بحفظ الأمانة وتجميد أعماله التقنية مؤقتاً لحين فصل القاضي في تلك الدفوع بصفة أولية[4] .

---

[1] –مهيدي نوال وحيتالة معمر، **الخبرة القضائية في منازعات القسمة وتحديد معالم العقار الفلاحي**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، المجلد 12، العدد 2، 2023، ص 133–https://asjp.cerist.dz/en/article/77038135 .

[2] – المادة 725 من الأمر رقم 75–58 المتضمن القانون المدني الجزائري. وينظر في شروط التعويض العيني والنقدي: بوزيد ليلى، آليات تصفية الملكية الشائعة في القانون المدني، مجلة الفكر العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 8، العدد 1، 2024، ص 114

[3] – المادة 728 من القانون المدني الجزائري. وينظر كذلك: بوخرص يوسف ، **القسمة العقارية في التشريع الجزائري والتحكيم فيها**، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الأغواط، 2022، ص 204.

[4] – ينظر في الإجراءات المقارنة لتصفية العقار المتعذر قسمته: فرج علام، **القسمة القضائية وإشكالاتها العملية في الضوء الفقه والقضاء**، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2021، ص 178–180

-المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بإجراءات المسح والقيد:

تعد المنازعات المتعلقة باجراءات المسح والقيد من اكثر المنازعات العقارية انتشارا، نظرا لارتباطها المباشر باثبات الملكية وتحديد الوضعية القانونية للعقار. وتظهر هذه المنازعات غالبا بسبب الاخطاء الواقعة اثناء عمليات المسح او نتيجة الاعتراض على بيانات القيد في السجل العقاري، مما يؤدي الى نشوء نزاعات بين الافراد او بين الافراد والادارة. لذلك اولى المشرع الجزائري اهمية كبيرة لاجراءات المسح والقيد باعتبارها وسيلة لتحقيق الاستقرار العقاري وضمان حماية الحقوق العينية العقارية.

-الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري:

يقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية كلمة Cadastre التي نجدها نابعة من لفظة "Catastico"اليونانية "Katastikhon" وهي تعني قائمة، أو أيضا كلمة مستعارة من الكلمة اللاتينية القديمة "Capitestra" وهي عبارة تعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها.[1] كذلك من المعاني التي تحملها الكلمة هي المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه، فنقول مثلا مسحت بيدي على رأس اليتيم، أي مررت بيدي على رأسه فلم أغادر شعرة من منطقة المرور إلا لمستها. ومن ذلك أيضا قولنا مسح المساح الأرض مسحا ومساحة أي ذرعها وقسمها بالمقياس، ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذاك العلم الذي يبحث فيه عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح، ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها.[2]

حقيقة المشرع لم ينص صراحة في التشريعات المتعلقة بإعداد مسح وتأسيس السجل العقاري على إدراج الأملاك العامة أو استثنائها من عمليات المسح العقاري، فلم يشر إلى وجوب قيدها في السجل العقاري أو إفراد صحيفة عينية لها، لكن جرى العرف على أن الأملاك الوطنية كغيرها من الأملاك الأخرى تخضع لعمليات المسح وذلك لعدة اعتبارات، بداية من إضفاء المشرع طابع الشمولية والعمومية على المسح إذ قال: مسح الأراضي العام. كذلك المادة الرابعة من الأمر 75/74 تحدثت عن تنظيم وتحديد الملكيات ولم تفرق بين الملك العام والملك الخاص. والقول بأن المشرع قد أخضع هذه الأملاك إلى قوانين وهيئات وإجراءات خاصة تغنيها عن عمليات المسح فألزم بضرورة جرد هذه الأملاك مثلا، هو قول مردود كونه أراد إصباغ نوع من الحماية الخاصة بسبب الطابع العمومي لهذه الأملاك والوظيفة التي تؤديها ألا وهي خدمة الصالح

[1]- مقرآن (شايب)، **الوجيز في مسح الأراضي**، الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ديسمبر 2003.

[2]- البستاني (بطرس)، **محيط المحيط قاموس مطول للغة العربية**، بيروت، مكتبة لبنان ناشرون، طبعة 1993، ص850.

العام. من جهة أخرى أشار المشرع الجزائري عبر نصوص قانونية متفرقة إلى وجوب خضوعها للقيد والتحديد، ومن ذلك المادة 30 من القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة حيث نصت على أن القرار الإداري الخاص بنزع الملكية يجب أن يخضع للتشكيلات المطلوبة في مجال التحويل العقاري[1]، إلى جانب المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 الذي يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية.[2]

-أولا: الأخطاء في القياس وحساب المساحات :

خلال تنفيذ عملية المسح العقاري، قد ترتكب أخطاء من قبل أعوان المسح، مما يؤدي إلى ظهور فوارق في المساحات تتجاوز نسبة 1/20 المحددة قانونا، وينتج عن ذلك عدم تطابق القياسات المسجلة في وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية مع المساحة الفعلية التي يشغلها مالك العقار، مما قد يترتب عليه منازعات قانونية بين الأطراف المعنية. [3]وفي هذه الحالة، لا تعكس القياسات الموثقة أثناء عملية المسح العقاري الواقع الفعلي للوحدة العقارية، مما يؤدي إلى تسجيل مساحات غير دقيقة، إما بزيادة غير موجودة فعليا أو بنقصان، وهو ما يثير الإشكاليات القانونية، خاصة عند اكتشاف هذا التفاوت من قبل شاغل العقار أو المحافظ العقاري نفسه. وعليه، تبدأ الإجراءات التصحيحية بناء على طلب المعني بالأمر، حيث يقدم عريضة إلى المحافظ العقاري يطالب فيها بتصحيح المساحة المسجلة، مدعومة بتقرير خبرة يؤكد صحة ادعائه[4].

لهذا تفطنت المديرية العامة للأملاك الوطنية لهذا العيب من خلال التعليمة الصادرة عن مديرها العام، الحاملة للرقم 3883 والمؤرخة في 24 جويلية 2004. 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 والمقدرة بـ 1/20، وكانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية. هذا الأمر أشار إليه أيضا بعض الخبراء العقاريين في خبراتهم المنجزة بناء على أحكام قضائية، من ذلك مثلا الخبرة رقم 265/2000 المعدة من قبل الخبير خير الدين عبادة والمودعة

[1] -طوايبية (حسن)، **نظام الشهر العقاري الجزائري**، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، سنة 2001-2002، ص26.

[2] -المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000 الذي يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية

[3] -بلقاسم بواشري، **إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01، 2014/2013، ص44.

[4] -نشرة أملاك الدولة الصادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة 2006، ص129.

لدى كتابة ضبط محكمة الخروب بمناسبة النزاع القائم بين ورثة (ب.ش) وفريق (ز)، حيث أشار في صفحتها السادسة إلى أنه خلال المسح الطبوغرافي وعند الأخذ بعين الاعتبار مخطط مصلحة مسح الأراضي لولاية قسنطينة وجدناه بعيدا عن الحقيقة خلافا للمخطط المنجز من طرف الخبير فرانسوان فيلاط الذي ينطبق إلى حد بعيد مع الواقع الميداني[1].

1-فارق المساحة يخص العقارات التي لا يعود أصل ملكيتها إلى الدولة:

حسب التعليمة رقم 10787 المؤرخة في 29 نوفمبر 2008، فإنه في مثل هذه الحالات يتعين الأخذ بالقياسات الجديدة التي يتم القيام بها خلال عملية مسح الأراضي، ومنه يتم الترقيم النهائي للعقار لصالح الحائز على سند الملكية على أساس القياس الجديد. إذ لوحظ فارق في المساحة يفوق النسبة المسموح بها، على المحقق أن يذكرها في تقرير يرفق ببطاقة التحقيق، وهذا حتى في غياب أي احتجاج، ويجب ذكر هذا الفارق بوضوح حتى يتسنى وضعه في متناول الجمهور قصد تمكين أي شخص له الصفة والمنفعة لإبداء ملاحظات أو احتجاجات واعتراضات خلال شهر لإيداعها على مستوى البلدية[2].

وإذا كان فارق المساحة زيادة أو نقصانا لا يتعدى 1/20 حسب المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 24-07-2004 الصادرة عن الأملاك الوطنية التي حددت النسبة المسموح بها، فيمكن إشهار العقد الجديد المعد بمناسبة قسمة أو بيع طبقا للقانون لدى المحافظة العقارية. أما إذا تجاوز الفارق هذه النسبة، فلابد من تسوية هذه الوضعية خاصة إذا فشلت اللجنة في مهامها[3].

2-فارق المساحة يخص العقارات التي يعود أصل ملكيتها إلى الدولة:

أما بالنسبة لتسوية الفوارق في المساحات، إذا كانت الأراضي التي جاءت في حقها الفوارق تعود إلى ملكية الدولة، فيجب أن نميز بين حالتين: فوارق المساحات بالزيادة الخاضعة لأحكام المادة 47 من قانون المالية 2005، وفارق المساحة الناتج عن خطأ إداري.

3-الفوارق بالزيادة الخاضعة لأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 :سنت أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 إجراء يرمي إلى تسوية حالات تظهر فارق في الزيادة يفوق الحد المسموح به بين المساحة المذكورة في سند الملكية وتلك الناتجة عن القياس المساحي. وعليه إذا كان الجزء الزائد

---

[1] -الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، نشرة مسح الأراضي، رقم 7، مارس 2005

[2]- التعليمة رقم 10787، المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحة المؤرخة في 29 نوفمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

[3]- العلمي سفيان ، **منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2015، ص11.

يمكن أن يشكل قطعة أرض فيتعين تسجيل هذا الجزء في مصفوفة المسح باسم الدولة. وإذا كانت القطعة الأرضية الزائدة لا تشكل قطعة أرض قابلة للبناء، فيتم التنازل عنها للشاغل الحائز على سند الملكية مقابل ثمن القيمة التجارية الحالية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة[1].

4-فارق المساحة الناتج عن خطأ إداري :قد تنتج أخطاء في القياس تفوق نسبة 1/20 خلال عملية المسح عن خطأ ارتكبه أعوان الإدارة إما في حساب المساحة أو التدوين. ويتعين إخطار مصلحة أملاك الدولة بمثل هذه الحالات إذا تم إثباتها في الميدان خلال عمليات مسح الأراضي. إذ تأكد الخطأ الإداري من خلال المعاينة الميدانية، وعلى فحص مصلحة أملاك الدولة للملف الذي تم التنازل على أساسه، يتم التنازل عن فائض المساحة حسب آخر سعر ثم العمل به في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 7 فبراير 1981 والمتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي، المعدل والمتمم.[2]

تقوم المحافظة العقارية بترقيم العقارات ترقيما مؤقتا، يصبح نهائيا بعد تقديم المعنيين رفع يد مسلمة من طرف مصلحة أملاك الدولة تثبت تسديد ثمن التنازل عن المساحة الزائدة[3].

-ثانيا: تسجيل عقارات في حساب مجهول :

من النزاعات التي قد تثار أيضا أثناء عمليات المسح، تسجيل عقار ما في حساب مجهول. وهذه الحالات كثيرة الشيوع في الحياة العملية بالنظر إلى عدد مجموعات الملكية الممسوحة فعليا. 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 للأملاك الوطنية مذكرة تحمل رقم 4618 بتاريخ 04/09/2004، تشدد فيها على تسوية مثل هذه الوضعيات، وتقدم مجموعة من الإجراءات العملية لتسويتها تبتدئ بتوجيه الطلب إلى مدير الحفظ العقاري، الذي يقيده في سجل خاص مرقم ومؤشر على صفحاته من قبله ويسلم للمودع وصلا بذلك[4].

---

[1]- الأستاذ بن عبيدة عبد الحفيظ ، **إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري**، سنة 2004.ص89.

[2]- بواشري بلقاسم ، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص41.

[3]- التعليمة رقم 10787، مرجع سابق.

[4]- نشرة أملاك الدولة، مرجع سابق، ص131.

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

1. تقديم طلب إلى مدير الحفظ العقاري، الذي يقوم بتقييده في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من قبله.
2. مراسلة مديرية أملاك الدولة من قبل مدير الحفظ العقاري خلال ثمانية أيام من استلام الطلب، وذلك للحصول على رأي كل من مديرية أملاك الدولة ومصلحة المسح العقاري حول الوضعية القانونية للعقار محل النزاع.
3. الرد خلال خمسة وأربعين يوما من تاريخ المراسلة، بحيث تبدي الجهات المعنية موقفها القانوني بشأن العقار.
4. انتقال عون مصلحة المسح العقاري رفقة فرقة المسح إلى الميدان بصفة إلزامية، بغرض تحديد المعالم العقارية وإعداد بطاقة التحقيق العقاري.[1]

-ثالثا: إعداد عقود الشهرة بعد صدور قرار الوالي:

نصت المادة الأولى من المرسوم 83/352 المتضمن إعداد عقود الشهرة على ضرورة التوقف عن إعداد هذه العقود من طرف الموثقين، في حالة صدور قرار الوالي بفتح عمليات مسح الأراضي العام في البلدية المعنية بالمسح، ويستثنى في هذه الحالة عقود الشهرة التي كان الموثقون قد شرعوا في تحريرها قبل صدور هذا القرار. وفي هذا الصدد نصت المادة 90 من المرسوم 76/63 على ما يلي: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إدارة الأطراف.[2]

-الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالقيد في السجل العقاري:

تثير المنازعات المتعلقة بالقيد في السجل العقاري عدة اشكالات قانونية وعملية، باعتبار ان القيد يعد الوسيلة الاساسية لاشهار الحقوق العينية العقارية واثباتها في مواجهة الغير. وغالبا ما تنشأ هذه المنازعات

[1]– بن عامر إسـماعيل بن عطواش طيب ، **الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصـة في التشـريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب عين تموشنت، الجزائر 2018/2017، ص22.

[2] – بوقرة العمرية ، **إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015/2016، ص384.

بسبب الطعن في صحة القيود او وجود اخطاء مادية وقانونية اثناء عملية التسجيل، مما قد يؤدي الى المساس بحقوق المالكين وخلق نزاعات بين الاطراف. لذلك حرص المشرع الجزائري على تنظيم اجراءات القيد في السجل العقاري بهدف تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية وضمان حماية الملكية العقارية.

- تعريف القيد:

لغة :القيد هو جمع قيود أو أقياد، ومنه تقييد الألفاظ بما يمنع الاختلاط ويزيد الإلتباس، والقيد يعني التسجيل والإثبات في ورقة أو دفتر أو كتاب[1].

اصطلاحا :القيد هو صورة من صور الشهر العقاري يتعلق بشهر الحقوق العينية الأصلية والتبعية. والمشرع الجزائري لم يعط تعريفا محددا للقيد بل اكتفى بتبيان الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية التي تحكم طريقة الشهر والتي ينشأ بموجبها الحق العيني أو يتغير أو يزول، وذلك سواء بين أطراف العقد أو بالنسبة للغير. وتشمل كل التصرفات القانونية التي ترد على العقارات سواء كانت كاشفة أو منشئة أو ناقلة أو معدلة أو منتهية لحق عيني عقاري سواء كان أصليا أو تبعيا، بغض النظر عن نوع التصرف عقدا كان أو حكما أو قرارا، وسواء كان مصدر الحق تصرفا قانونيا أو واقعة مادية. ويمتد القيد في بعض الأحيان حتى لبعض الالتزامات الشخصية كالإجارات طويلة الأمد (المدة 12 سنة فما فوق)، ويذهب المشرع لإجراءات القيد حتى في بعض الدعاوى العقارية والإجراءات التي تهدد المراكز القانونية لأصحاب الحقوق المشهرة كالحجز، ويعتبر القيد في الشهر العيني مصدرا للحقوق المشهرة.[2]

بالنسبة للمشرع الجزائري لم يفرق بين الشهر والتسجيل والقيد، فإنه استعمل مصطلح الشهر في المواد 15 و16 و17 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا في المواد 85 و86 و87 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، واستعمل عبارة التسجيل للتعبير عن شهر الحقوق العينية التبعية في المواد 93 و94 و95 و97 و98 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 السالف الذكر، كما استعمل

[1] -معجم المعاني، معجم عربي عربي. متاح على الرابط التالي: https://www.almaany.com/ (تاريخ الاطلاع: 24 مارس 2026)

[2] - زروقي ليلى ، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة الثانية عشر، 2010، ص63.

مصطلح القيد ضمن أحكام القانون المدني في المواد 904 و905 و906 للتعبير عن الإجراء الذي يتم بموجبه شهر الحقوق العينية التبعية[1].

-أولا: منازعات الترقيم المؤقت:

يتم اللجوء إلى القضاء المختص لأجل الفصل في المنازعة بموجب دعوى قضائية، وهي الوسيلة التي يستعملها صاحب الحق أو المركز القانوني لرعاية وحماية حقه. وعليه فلا يمكن الخوض في إجراءات التقاضي للفصل في منازعة الترقيم العقاري المؤقت دون معرفة ماهية هذه الوسيلة، فلا يستكمل الحق مقومات وجوده إذا لم يكن في وسع صاحبه أن يرعاه ويحميه وينتفع به، وذلك لأنه لا سبيل للتمكن من ذلك غير الدعوى فهي من عناصر قيام الحق، وهي بهذا الاعتبار وثيقة الصلة بالقانون المدني، ثم هي بوصفها وسيلة التمتع لحماية السلطة القضائية تدخل في قانون المرافعات. يعرفها الدكتور وجدي راغب فهمي لغة: هي الادعاء، أما في الاصطلاح القانوني فإنها تتردد بين معنيين: المعنى السائد في الفقه بأنها سلطة أو حق، وإن ثار الخلاف حول مضمونه وطبيعته، ومعنى آخر دارج في العمل وهو المطالبة القضائية.[2]

محاولة من المشرع الجزائري لحل إشكالات الترقيم العقاري :قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة من النصوص لمعالجتها، ومنها ما جاءت به الفقرة 01 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه: "يجب أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13، 14 بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية". يتضح من خلال نص المادة أنه على كل الأشخاص الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضاتهم بإحدى الوسيلتين، فإما كتابة بواسطة رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري، وهنا على المعنيين أن يبلغوا الطرف الخصم كذلك، وإما أن يقيدوا هذا الاحتجاج في سجل خاص يفتتح لذات الغرض على مستوى المحافظة العقارية، وفي هذه الحالة لم ينص المشرع إن كان على الأطراف إعلام الطرف الخصم أم لا، ويتركوا ذلك على عاتق الإدارة، كما لم ينص

---

[1]- لبيض ليلى، "**منازعات الشـــهر العقاري في التشـــريع الجزائري**"، رســـالة لنيل شـــهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011/2012، ص21.

[2]- العلمي سليم، **منازعات الترقيم العقاري**، ذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر – بسكر، 2017، ص46

على شكل معين لهذا الاحتجاج، والشرط الوحيد لقبوله هو ضرورة تقديمه في الآجال القانونية أي خلال أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة.

وفي حالة تحول الترقيم المؤقت خلال الميعاد إلى ترقيم نهائي يكون الاحتجاج مرفوضا، فلو تقدم مثال أحد المعنيين احتجاجه خلال تلك الفترة مع صيرورة الترقيم النهائي لرفض ذلك الاعتبار خارج الآجال، وهنا على المعني اللجوء إلى القضاء للمطالبة بحقوقه. أما لو حافظ الترقيم المؤقت على طابعه، لكانت للمحافظ العقاري السلطة الكافية لدراسة الاعتراضات المقدمة خلال الآجال القانونية ومحاولة مصالحة الأطراف وديا لفض النزاع[1].

ونكون أمام احتمالين في هذه الحالة، فالاحتمال الأول هو اتفاق الأطراف على أن تلك الأسانيد المقدمة في الاحتجاجات تعبر عن الواقع القانوني للعقارات المعنية، وهنا يحرر المحافظ العقاري محضرا عن الصلح ويتم تبليغ نسخة منه لمصالح مسح الأراضي. والاحتمال الثاني هو فشل محاولة الصلح بين الأطراف وعدم جدواها، ويحرر محضر عن ذلك يبلغ الأطراف، ويكون للمدعي مهلة ستة أشهر تبدأ من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية، وتشهر هذه الدعاوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقا لمقتضيات أحكام المادة 85 من المرسوم السابق مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري[2].

-ثانيا: المنازعة في الترقيم النهائي:

جاء في نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من المرسوم، إلا عن طريق القضاء. ويتعلق الأمر إذن بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الأجل المذكور دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيما نهائيا، وهو الترقيم الذي لا يجوز إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء. [3]

---

[1]- حامدي أمين: **دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري**، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015-2016، ص49.

[2]- حمدي باشا عمر، **آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة**، دار هومه، الجزائر، 2013، ص162-165. مسعود رويصات، **نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير غير منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009، ص82.

[3]- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63 بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من المرسوم

ومن جهة أخرى، فإن الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي ترفع ضد المحافظ العقاري لأن الترقيم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري، الذي هو سند إداري لا يجوز الطعن في صحته إلا أمام القضاء الإداري. وما ترتب على الترقيم النهائي ليس جعل الحقوق المشهرة نافذة في حق الغير، وإنما يجعلها بذلك سند ملكية، والترقيم النهائي يضفي القوة الإثباتية للعقد الرسمي وفقا لنص المادة 324 مكرر 5 من القانون المدني ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء[1].

إن الترقيم النهائي الصادر من المحافظ العقاري ينتج عنه إعداد الدفتر العقاري الذي نصت عليه المادة 19 من الأمر رقم 75/74 والتي جاء فيها: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية". يعد الدفتر العقاري شهادة ميلاد العقار، وقد كرست المحكمة العليا ذلك في عدة اجتهادات منها القرار رقم 197920 المؤرخ في 08/06/2000 والذي جاء فيه: "أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البينة في نشأة الملكية العقارية. وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون".[2]

-المبحث الثاني: حجية تقرير الخبرة والإشكاليات العملية:

تعتبر الخبرة القضائية من اهم وسائل الاثبات التي يعتمد عليها القاضي في الفصل في المنازعات العقارية، خاصة عندما يتعلق الامر بمسائل تقنية يصعب حسمها بالوسائل القانونية العادية. ويكتسي تقرير الخبرة اهمية كبيرة باعتباره يتضمن المعاينات والاستنتاجات الفنية التي يتوصل اليها الخبير بعد دراسة النزاع وفحص الوثائق والمعطيات المتعلقة بالعقار محل النزاع.

- المطلب الأول: حجية تقرير الخبرة ومدى إلزاميته:

يعد تقرير الخبرة من اهم وسائل الاثبات التي يستعين بها القاضي في المنازعات العقارية، خاصة في القضايا التي تتطلب معرفة تقنية او فنية لا تدخل ضمن التكوين القانوني للقاضي. وتظهر حجية تقرير الخبرة من خلال ما يتضمنه من معاينات ميدانية ونتائج فنية تساعد المحكمة على تكوين قناعتها والفصل في النزاع بشكل دقيق.

---

[1]- العتروس بشير، **الشهر العقاري في القانون الجزائري**، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004، ص https://asjp.cerist.dz/en/article/9699222 .

[2]- المجلة القضائية، نشرة مسح الأراضي،لعدد 1 لسنة 2001، ص249.

-الفرع الأول: حدود حجية الخبرة القضائية في الإثبات العقاري:

إن تقرير الخبير القضائي يعتبر تتويجا لعمله المكلف به من طرف المحكمة، حيث أنه إذا استوفى التقرير الإجراءات القانونية وتم اعتماده من القاضي فإن هذا يصح أن يكون سببا للحكم في مواجهة سائر الخصوم في الدعوى بوصفه دليلا من أدلة الإثبات، ومن ثمة تكون له قوة السند الرسمي، فلا يجوز إنكاره إلا عن طريق الطعن بالتزوير[1].

-أولا: حدود حجية الخبرة القضائية في الإثبات العقاري:

يعتبر تقرير الخبرة من الأدلة التي لم يحدد لها القانون قوة ثبوتية معينة سواء في مواجهة الخصوم أو في مواجهة القاضي، فللخصوم الحق في عدم التسليم بصحة ما جاء في تقرير الخبير القضائي، فلهم الحق في مناقشته وإبداء رأيهم إما بالقبول أو الرفض. أما القاضي ففي حالة حكمه ببطلان تقرير الخبرة فهو ملزم باستبعاده من موضوع الدعوى وعدم بناء حكمه عليه، وهذا ما جاءت به المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على: "يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة. القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبيب استبعاد نتائج الخبرة[2]."

يميل القاضي بطبيعته إلى اعتماد تقارير الخبرة، خاصة عندما يجد إجابات للأسئلة الفنية التي حددها في الحكم التمهيدي ولا يخرج عن نطاق مأموريته، وتبين أنه تبنى تقريره على أسس سليمة وموضوعية[3].

إن المحكمة متى اقتنعت بكامل النتائج التي توصل إليها الخبير، وسلامة الأسس التي بني عليها رأيه، وتأكدت من خلو الخبرة من أي عيب، فإنها تقوم على تبني الخبرة والمصادقة الكلية عليها، وهذا ما نصت عليه المادة 144 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[4].

كما نشير أنه عندما يعجز القاضي عن فهم المسائل التقنية، نجد أن حكمه قد ينجر وراء ما تقرر في تقرير الخبرة، ولهذا فسلطة القاضي في الأخذ بنتائج الخبرة تكون دائما مقيدة بقواعد الإثبات التي حددها القانون، كما يجب أن تكون الواقعة المراد إثباتها واقعة مادية، مما يجيز القانون إثباته عن طريق الخبرة، لأن التصرفات القانونية حدد القانون طرق إثباتها ولا يجوز إثباتها عن طريق الخبرة القضائية[5].

---

[1]- فرج توفيق حسين، **قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية**، ط01، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، 1988، ص191.

[2] -أنظر المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008.

[3]- صـــنهاجي كريمة، "**حجية الخبرة القضـــائية في المجال العقاري**"، مجلة المنارة للدراســـات القانونية والإدارية، جامعة عبد المالك السعدي، طنجة، العدد 19، 2017، ص7326-BIM/detail/ar/net.emarefa.search://https .

[4]- بلويس إبراهيم، مرجع سابق، ص162.

[5]- أنظر المادة 144/1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سالف الذكر.

أما في حالة إذا كان تقرير الخبرة باطلا فلا يمكن الاعتماد عليه لأن الحكم يكون باطلا لبنائه على إجراء باطل حسب القاعدة: ما بني على باطل فهو باطل[1].

كما أنه قد تتناقض نتائج الخبرة المتوصل إليها مع ملف الدعوى، فهنا المحكمة لا يمكن أن تتبنى تقرير الخبير إذا وجد تناقض في النتيجة، وبالتالي فالمحكمة هنا تأخذ بنتيجة التقرير عن طريق تدعيم رأيها بأسباب أخرى، وهو ما طرح في المادة 11 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أكدت على وجوب تسبيب الأحكام والقرارات والأوامر القضائية[2].

-ثانيا: المصادقة الجزئية على تقرير الخبرة:

يجوز للمحكمة أن تصادق على التقرير جزئيا، على سبيل المثال أن تتبنى جزء مما يقال فيه إذا اقتنعت به دون الجزء الآخر، لأن هذه الأخيرة لا تقضي إلا بما تطمئن إليه، وفي هذه الحالة يجب توضيح الأسباب التي منعته من مراعاة كافة البيانات الواردة في التقرير[3].

فلا جدال في أن المحكمة كما لها أن تأخذ بتقرير الخبير كله، لها أن تأخذ ببعض ما جاء به وتطرح البعض الآخر لأنها غير مقيدة بآراء الخبراء، ونصل إلى أن محكمة الموضوع لها السلطة التقديرية في تقدير عمل الخبير وفي الموازنة بين الأدلة التي تقدم في الدعوى[4].

-الفرع الثاني: مدى إلزامية تقرير الخبرة للمحكمة والخصوم:

لا يتمتع تقرير الخبرة بالقوة الملزمة المطلقة سواء بالنسبة للمحكمة او للخصوم، رغم الاهمية الكبيرة التي يكتسبها في اثبات الوقائع الفنية والتقنية داخل المنازعات العقارية. فالمحكمة تبقى صاحبة السلطة التقديرية في تقييم تقرير الخبرة والاخذ بما ورد فيه او استبعاده كليا او جزئيا اذا تبين لها انه يشوبه نقص او غموض او تعارض مع باقي الادلة والوقائع الموجودة في الملف.

-أولاً: الطبيعة القانونية للتقرير ومبدأ عدم إلزامية الخبرة للمحكمة:

---

[1]- بلويس إبراهيم، مرجع سابق، ص162.

[2]- تنص المادة 11 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يجب أن تكون الأوامر والأحكام والقرارات مسببة.

[3]- خالدي نور الهدى، مداني وليد، **الخبرة القضائية في المسائل المدنية**، مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2018، ص40

[4]- بوفاتح أحمد، "**سلطة القاضي المدني إزاء تقرير الخبرة القضائية**"، المجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تمنراست، المجلد الثامن، العدد الثاني، 2019، ص146 . https://asjp.cerist.dz/en/article/76187

تنبثق القيمة القانونية لتقرير الخبرة القضائية في منازعات الشيوع من طبيعته الأساسية باعتباره إجراءً من إجراءات التحقيق الفرعية التي يأمر بها القاضي لاستجلاء وضعية مادية يفتقر إلى المعارف العلمية لتقديرها. ومن ثم، فإن المبدأ القانوني الراسخ في سائر الأنظمة القضائية العربية، والمستمد من القواعد الأصولية لقانون الإثبات، يقضي بأن تقرير الخبير لا يتمتع بأي صفة إلزامية في مواجهة المحكمة، بل يخضع بصفة مطلقة للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع، تفعيلاً للمبدأ الفقهي الشهير بأن "القاضي هو الخبير الأعلى في الدعوى[1].

وتأسيساً على هذا المبدأ، فإن وظيفة الخبير العقاري تقتصر على تنوير المحكمة وتقديم المساعدة الفنية لها دون مصادرة صلاحياتها الجوهرية في الفصل في النزاع. فإذا وجد القاضي أن التقرير جاء متسقاً مع صحيح القانون، ومبنياً على معاينة مادية دقيقة ومطابقة سليمة لسندات الملكية المشهرة، فله أن يعتمده كلياً كأساس تقني لإصدار حكم القسمة وتصفية حالة الشيوع. وعلى النقيض من ذلك، يملك القاضي كامل الصلاحية في التخلي عن النتائج التي انتهى إليها التقرير، أو الأخذ بجزء منها واطراح جزء آخر، طالما وجد في أوراق الدعوى ومستنداتها دفوعاً تقوض ما خلُص إليه الخبير، وبشرط أن يسبّب القاضي حكمه بالاستبعاد تسبيباً سائغاً وكافياً، تفادياً لوقوع الحكم في عيب تسبيب الأحكام[2].

إن القول بإلزامية تقرير الخبير للمحكمة ينطوي على محظور قانوني جسيم؛ إذ يعني عملياً نقل سلطة الفصل والولاية القضائية من القاضي المعيّن بموجب الدستور والقانون إلى شخص الخبير وهو فرد أجنبي عن هيئة المحكمة، وهو ما يمثل خرقاً سافراً لمبادئ النظام القضائي واستقلال السلطة القضائية. فالخبير يُستشار في المادة الفنية ولا يُستخلف في المادة القضائية[3].

-ثانياً: الحجية النسبية للتقرير في مواجهة الخصوم والضمانات الإجرائية للمناقشة:

أما في مواجهة الشركاء المشاعين أطراف الخصومة، فإن تقرير الخبرة بمجرد إيداعه لدى كتابة ضبط المحكمة لا يكتسب أي حجية قطعية أو مسبقة، بل يظل مجرد وثيقة مطروحة على بساط البحث والمناقشة؛

---

[1]- محمد حسن قاسم، **وسائل الإثبات في المواد المدنية والتجارية**: دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2021، ص 312. وينظر كذلك في تأصيل القيمة القانونية للتقارير: المادة 144 من الأمر رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

[2]- الغرفة العقارية بالمحكمة العليا الجزائرية، القرار الصادر بتاريخ 18-04-2019، ملف رقم 1245510 (غير منشور)، منشور في مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2019، ص 88. وينظر أيضاً في سلطة القاضي التقديرية: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2023، ص 104.

[3]- نصيرة إبراهيمي، **النظام القانوني للخبرة في المادة العقارية**، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، المجلد 14، العدد 3، 2021، ص 4152. https://asjp.cerist.dz/en/article/950

حيث كفل المشرع للأطراف، تكريساً لمبدأ الوجاهية وحق الدفاع، مكنة الاطلاع على التقرير ومنحهم أجلاً قانونياً لتقديم مذكرات جوابية تتضمن أوجه اعتراضهم الفنية والموضوعية[1].

وينبني على ذلك أن للخصوم الحق في الطعن في مشروع القسمة المقترح من قِبل الخبير، من خلال تفنيد الأسس الهندسية التي بنى عليها توزيعه للحصص المفرزة. كأن يثبت أحد الشركاء أن الخبير قد حابى خصماً آخر بفرز حصة ممتازة له من حيث الواجهة أو القرب من المرافق، أو أن التوزيع المقترح قد أدى إلى جعل بعض القطع المفرزة منعزلة تماماً عن الطريق العام وتفتقر إلى حقوق الارتفاق الضرورية كحق المرور أو مجرى المياه، مما ينقص من قيمتها بشكل فاحش. كما يملك الخصوم رخصة الاستعانة بـ "خبرة استشارية خاصة" يعدها مهندس عقاري معتمد خارج إطار الخصومة، للاستدلال بها كبينة موضوعية لزعزعة القيمة العلمية للتقرير القضائي[2]

وإذا لمست المحكمة جدية في اعتراضات الخصوم، فإنها تملك تفعيل عدة خيارات إجرائية لتدارك النقص؛ منها استدعاء الخبير المعين إلى الجلسة أو حجرة المجلس لمناقشته شفهياً وتكليفه بتقديم إيضاحات كتابية تكميلية حول مآخذ الأطراف، أو الأمر بإجراء خبرة تكميلية يعهد بها للخبير نفسه لإدخال تعديلات على مخطط التقسيم. وفي حال تبيّن للمحكمة أن التقرير شابه عيب جوهري في التقييم المالي للعقار أو احتساب معدل القسمة النظري، فلها أن تأمر بإجراء "خبرة مضادة" يتم إسنادها إلى خبير آخر أو إلى لجنة ثلاثية من الخبراء العقاريين لإعادة المعاينة والتقسيم من جديد على أسس هندسية مغايرة[3].

-ثالثاً: إشكالية الملائمة بين الإلزامية النظرية والضرورة العملية:

على الرغم من الوضوح النظري والتشريعي لمبدأ عدم إلزامية التقرير للمحكمة، إلا أن الواقع العملي في المنازعات العقارية يفرز إشكالية تتأرجح بين هذا التقييد القانوني وبين "الإلزامية الواقعية" المفروضة بطبيعة الأشياء. فالقاضي، وإن كان يتمتع بالسيادة المطلقة في طرح التقرير، إلا أنه من الناحية المادية الصرفة لا يملك القدرة على الحلول محل الخبير في تصفية الشيوع عيناً؛ فلا يمكن للقاضي الانتقال بمفرده لتحديد

---

[1]- المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري (المتعلقة بآليات تبليغ تقارير الخبرة للخصوم لضمان الوجاهية). وينظ ر كذلك: بوطرفيف عبد الحفيظ، **دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية وفق التشريع الجزائري**، مذكرة ماستر، جامعة مستغا نم، 2018، ص 41.

[2] -بوزيد ليلى، **آليات تصـــفية الملكية الشـــائعة في القانون المدني**، مجلة الفكر العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 8، العدد 1، 2024، ص 119-121. https://asjp.cerist.dz/en/article/7 621

[3]- بوخرص يوسف ، **القسمة العقارية في التشريع الجزائري والتحكيم فيها**، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الأغواط، 2022، ص 218.

المعالم الطبوغرافية، أو فرز الأمتار المربعة وتكوين الحصص، أو تقدير القيمة التجارية الافتتاحية بدقة لبيع العقار في المزاد[1].

هذا التلازم المادي يجعل من الخبرة العقارية إجراءً حتمياً وعموداً فقرياً لا يمكن تصور صدور حكم عادل بالقسمة العينية بدونه. وتأسيساً على ذلك، تتقلص السلطة التقديرية للقاضي عملياً لتصبح سلطة مراقبة لمدى توافق التقرير مع المنطق الهندي والشرعي والعدالة في التوزيع، دون القدرة على تعديل التقسيم الهندسي بمفرده؛ مما يعني أن الحكم القضائي بالقسمة يظل في جوهره انعكاساً شرطياً لصحة العمل الفني الذي أنجزه الخبير، مما يضفي على التقرير السليم نوعاً من الحجية الواقعية التي يستحيل على القضاء الاستغناء عنها لإدراك حل نهائي لحالة الشيوع[2]

– رابعاً: المسؤولية القانونية للخبير العقاري عن الأخطاء والإنحرافات الفنية :

نظراً لخطورة الدور الذي يلعبه الخبير وتأثير تقريره المباشر على مصير الأملاك المشاعة للشركاء، فإن المشرع لم يتركه بمعزل عن الرقابة والمحاسبة؛ حيث يخضع الخبير العقاري في أداء مأموريته لنظام صارم من المسؤولية القانونية بمختلف شقوقها المدنية والجزائية والتأديبية. فإذا ارتكب الخبير خطأً فنياً جسيماً أثناء إعداد مشروع القسمة ـ كالإهمال في رفع القياسات الطبوغرافية مما تسبب في بخس مساحة حصة شريك، أو إغفال تقييم منشآت حيوية كالأبنية والآبار، أو التقويم العشوائي لقيمة العقار التجارية بما يضر بمصالح الملاك عند البيع بالمزاد ـ حقت مطالبته بالتعويض[3].

–المطلب الثاني: الإشكاليات والحلول العملية والقانونية:

تطرح الخبرة القضائية في المنازعات العقارية عدة اشكالات عملية وقانونية قد تؤثر على حسن سير الدعوى وتحقيق العدالة بين الخصوم. ومن بين اهم هذه الاشكالات طول مدة انجاز الخبرة بسبب تعقد الاجراءات او تاخر الخبير في ايداع تقريره، الامر الذي يؤدي الى تعطيل الفصل في النزاعات العقارية واطالة امد التقاضي. كما تبرز اشكالية ارتفاع تكاليف الخبرة التي قد تشكل عبئا ماليا على الخصوم، خاصة في القضايا التي تتطلب خبرات متعددة او معاينات ميدانية دقيقة.

---

[1]– فرج علام، **القسمة القضائية وإشكالاتها العملية في ضوء الفقه والقضاء**، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2021، ص 195–197.

[2]– سدار السعيد وبريم عبد القادر، **حجية الخبرة القضائية في المجال العقاري**، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة تيسمسيلت، 2021، ص 62–64.

[3]– الشـمري أحمد خالد ، **المسـؤولية المدنية للخبير القضـائي عن أخطائه المهنية:** دراسـة مقارنة، دار النهضـة العربية، القاهرة، 2022، ص 142.

– الفرع الأول: الاشكاليات العملية والقانونية للخبرة القضائية:

تواجه الخبرة القضائية معوقات يمكن تصنيف أهمها إلى:

–أولا: الصعوبات التي تواجه إعداد الخبرة القضائية:

تظهر بعض الصعوبات في مجال الخبرة القضائية نذكر منها ما يلي:

تأثر الخبير برأيه الشخصي أو بمذهب معين في مجال تخصصه، الأمر الذي ينعكس على خبرته، وأيضا في بعض الحالات في إثبات المسؤولية، ففي حالة لجوء المحكمة إلى الخبرة لإثبات مسؤولية بعض المتخصصين كالأطباء والصيادلة أو غيرهم من أصحاب العلوم والمهن والفنون، فإن الصعوبة تتجلى بقيام تسامح أو تضامن مهني بين الزملاء في التخصص نظرا لقيام هذا التضامن بين أصحاب التخصص أو المهنة الواحدة، بل يعتذر البعض عن أداء الخبرة لإثبات مسؤولية.

– صعوبة تقدير الخبير للحقيقة الواقعية من منطلق نظري مجرد.

– إنجاز تقارير ناقصة بإغفال بعض النقاط المحددة للخبير، وعدم استجابته للمحكمة عندما تقوم بإرجاع المهمة إليه لإكمالها، أو عندما تستدعيه لتقديم البيانات والتوضيحات الضرورية.

اتصام بعض التقارير بعدم الدقة وافتقارها للموضوعية، إن لم يصل الأمر إلى تضمينها بيانات غير صحيحة، وهو ما أدى إلى متابعة كثير من الخبراء وتحريك الدعوى العمومية في حقهم ومؤاخذتهم من أجل المنسوب إليهم ومعاقبتهم بالتشطيب عليهم من جدول الخبراء.

قيام بعض الخبراء بتكليف مساعديهم بإنجاز الخبرة، والاكتفاء بتوقيع التقرير.

رفض بعض الخبراء التوصل بالأحكام القاضية بتعيينهم بدعوى عدم كفاية الأتعاب أو الاستناد إلى أسباب شخصية أو كثرة المهام التي يقوم بها الخبير في مجالات أخرى خارج الخبرة القضائية[1].

–ثانيا: إساءة استخدام المحكمة للخبرة القضائية:

الخبرة وسيلة إثبات خاضعة لتقدير المحكمة في كل إجراءاتها، ابتداء من الأمر بها ومرورا بموضوعها وحدود مهمتها وانتهاء بنتيجتها، الأمر الذي قد يسيء استعمال المحكمة لهذه الوسيلة من حيث:

لجوء المحكمة إلى الخبرة في مسائل لا تحتاج إلى خبرة أو غير متنازع عليها ولا تحتاج إثباتا ولا بيانا، في وقائع غير منتجة في الدعوى القائمة، بحيث تكون الخبرة غير ذات فائدة، إلا لتأخر فصل الدعوى وتأجيل النظر في النزاع إلى ما بعد الانتهاء من الخبرة.

[1] –الشنيكات مراد محمود ، **الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني**، الأردن: دار الثقافة،2008، صفحة 257.

وقد تلجأ المحكمة إلى الخبرة في مسائل تخرج بها عن غاياتها، كمسائل القانون، وهو الأمر الممنوع على المحكمة. [1]

-الفرع الثاني: الحلول والآفاق العملية والقانونية للخبرة القضائية:

تقتضي فعالية الخبرة القضائية في المنازعات العقارية ايجاد مجموعة من الحلول العملية والقانونية التي من شانها تعزيز دورها في تحقيق العدالة وضمان حماية الحقوق العقارية. ومن بين اهم هذه الحلول ضرورة الاهتمام بتكوين الخبراء تكوينا متخصصا يجمع بين الجوانب التقنية والقانونية، خاصة في مجال العقار والمسح العقاري والسجل العقاري، حتى يتمكن الخبير من انجاز مهامه بدقة وموضوعية.

- أولا: حلول متعلقة بالصعوبات التي تواجه إعداد الخبرة القضائية:

تتعدد الإشكالات العملية التي تعترض إعداد الخبرة القضائية في المنازعات العقارية وتستوجب حلولا قانونية ناجعة، ولمعالجة مسألة تأثر الخبير برأيه الشخصي أو تضامنه المهني يلزم إلزامه بتقديم إقرار كتابي بالحياد وتعيين خبيرين في القضايا الكبرى والاستعانة بخبراء من خارج المنطقة القضائية عند الاقتضاء، ولتجاوز صعوبة تقدير الحقيقة الواقعية يجب على القاضي تحديد المهمة بدقة في الحكم التمهيدي وفق ما نصت عليه المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإلزام الخبير بالانتقال الميداني والمعاينة الفعلية،[2] كما يستوجب تفادي إنجاز تقارير ناقصة فرض عقوبات مالية وإدارية رادعة تشمل الإنذار والإيقاف والشطب النهائي من جدول الخبراء وفق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 95-310 [3] ولمواجهة التقارير غير الدقيقة أو الكاذبة يفعّل القضاء متابعة الخبراء بجرم إبداء رأي كاذب عن قصد وفق المادة 17 من نفس المرسوم التي تنص على أن "**الخبير القضائي الذي يبدي رأيا كاذبا أو يؤدي وقائع غير مطابقة للحقيقة يتعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 238 من قانون العقوبات.**"[4]

ولمنع تكليف المساعدين دون رقابة يلزم الخبير بالحصول على إذن كتابي من المحكمة لتفويض المهمة مع بقاء مسؤوليته كاملة، وللقضاء على إسناد مهام خارج الاختصاص يتحقق القاضي من تناسب تخصص الخبير مع طبيعة النزاع وتحدّث جداول الخبراء بالتخصصات المستحدثة خاصة في المجال العقاري الذي

[1]-دهلس رجاء، حيتالة معمر، **واقع الخبرة القضائية أمام القضاء الجزائري**، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد6، العدد1، 2018، صفحة 9.

[2]-قانون رقم 08-09، مصدر سابق، المادة 128.

[3]-مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مصدر سابق، المادة 20.

[4]-مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مصدر سابق، المادة 17.

يشهد تطورا تقنيا متسارعا،[1] ولحل مشكلة خلو الأحكام من البيانات الأساسية تؤكد التعليمات القضائية على تضمين الحكم الاسم الرباعي للخبير وعنوانه ورقم قيده وتحديد مهمته بصورة دقيقة وواضحة وفق ما أوجبته المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. [2]

-ثانيا: الحلول المتعلقة بإساءة استخدام الخبرة القضائية:

للحد من لجوء المحكمة إلى خبرة غير ضرورية تصدر تعليمات قضائية بحصر الخبرة في المسائل الفنية البحتة وعدم استخدامها كوسيلة لتأخير الفصل في الدعوى، إذ أكدت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 07/07/1993 تحت رقم 97774 على أن "الخبرة تقتصر على المسائل الفنية البحتة ولا يجوز للقاضي التخلي عن صلاحياته للخبير"،[3] ولمنع توظيف الخبرة في مسائل قانونية يؤكد المبدأ الراسخ في الفقه والقضاء على أن الخبرة تثبت الوقائع المادية وليس تحديد القاعدة القانونية التي تبقى من الاختصاص الحصري للقاضي وحده، وتكثّف برامج التكوين المستمر للقضاة للتمييز بين دور القاضي ودور الخبير حتى لا تتحول الخبرة من وسيلة مساعدة إلى بديل عن القضاء،[4] وفي المحصلة فإن تطوير الخبرة القضائية في المنازعات العقارية يستلزم إصلاحا شاملا يمس التكوين والتنظيم والرقابة معا بما يكفل الوصول إلى خبرة دقيقة ونزيهة تخدم العدالة وتحمي الحقوق العقارية. [5]

[1]-شامي يسين، عامر قريع، مرجع سابق، ص 383.

[2]-قانون رقم 08-09، مصدر سابق، المادة 128.

[3]-قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الصادر بتاريخ 07/07/1993، تحت رقم 97774، مجلة قضائية، العدد 02، 1994، ص 108.

[4]-علواش أمينة، مرجع سابق، ص 8.

[5]-بوعيطة مليكة، مرجع سابق، ص 24.

خلاصة الفصل:

خلصت الدراسة في هذا الفصل إلى أن الخبرة القضائية تشكل ركيزة أساسية في حسم المنازعات العقارية بأنواعها المختلفة، سواء تعلق الأمر بالملكية التامة حيث تلعب دورا محوريا في تصحيح الأخطاء المساحية والقياسية التي تظهر أثناء عمليات المسح، أو الملكية الشائعة حيث تؤدي مهاما هندسية وقانونية معقدة تشمل مسح العقار، وتقييم المنشآت، وتحديد الحصص السهمية للشركاء، وإعداد مشروع القسمة العينية إن أمكن، أو تقدير القيمة السوقية للعقار في حالة القسمة بالتصفية.

كما كشفت الدراسة أن المسح العقاري والقيد في السجل العقاري يعتبران من العمليات التي تثير نزاعات عديدة، كالأخطاء في حساب المساحات، وتسجيل عقارات في حساب مجهول، وإعداد عقود الشهرة دون مراعاة الإجراءات القانونية. وقد وقفت الدراسة على الآليات الإجرائية التي وضعها المشرع الجزائري والمديرية العامة للأملاك الوطنية لمعالجة هذه الإشكالات، وأبرزت الدور الذي تلعبه الخبرة في كشف هذه الأخطاء وتصحيحها.

وفيما يتعلق بحجية تقرير الخبرة، تبين أن القانون أعطى القاضي سلطة تقديرية كاملة في الأخذ به أو طرحه أو المصادقة عليه جزئيا، تأسيسا على المبدأ القائل بأن القاضي هو الخبير الأعلى في الدعوى. غير أن الواقع العملي فرض نوعا من الإلزامية الواقعية للتقرير، خاصة في المسائل الفنية البحتة كالقسمة العينية، حيث لا يستطيع القاضي أن يحل محل الخبير في الفرز الهندسي أو التقييم المالي.

أما الإشكاليات العملية والقانونية التي رصدتها الدراسة، فتمثلت في تأثر الخبير برأيه الشخصي أو تضامنه المهني، وإنجاز تقارير ناقصة أو غير دقيقة، وتكليف المساعدين دون رقابة، ورفض الخبراء للمهام، وطول آجال إيداع التقارير، واستغلال صفة الخبير لأغراض تجارية، وإسناد مهام خارج الاختصاص، بالإضافة إلى إساءة المحكمة لاستخدام الخبرة في مسائل لا تحتاج إليها أو في مسائل قانونية بحتة.

الخاتمة

الخاتمة:

ختاما لهذا البحث يمكن الخروج من هذا البحث بالخلاصة والنتائج والتوصيات التالية:

يتطلب فصـــل القاضـــي في المنازعات المعروضـــة عليه بدقة وإحكام وعدل وإنصـــاف، من جهة أولى الاعتماد على ما يقدمه الأطراف من أدلة ووســـائل إثبات، ومن جهة ثانية منحه القانون حق الاســـتعانة بمسـاعدوا القضـاء الذين من بينهم الخبراء، فضـلا عن مسـتندًات القضـية، مسـتندا في ذلك على تكوينه القانوني المهني وخبرته القضـائية، وفي هذا الاطار نجد من خصـوصـية المنازعات العقارية، أنها تتضـمن جوانب فنية وتقنية دقيقة تتعدى مجال تكوين القاضـــي ومعرفتة القانونية، وهو مايفرض عليه الاســـتعانة بالخبرة القضائية كوسيلة مساعدة لا غنى لحسم القضية بدقة وسرعة وفعالية وإنصاف.

وفي هذا الاتجاه، نظم المشـــرع الجزائري الملكية العقارية وحدد إطارها القانوني و النزاعات المرتبطة بها، إلا أن واقع القضـاء العقاري خصـوصـا يعرفتراكما في القضـايا العقارية وتعقيدها وهو ما يدفع القاضـي إلى الاسـتعانة بالخبرة القضـائية كوسـيلة فعالة ومسـاعدة خاصـة في مجال وسـائل التحقيق والإثبات وسـماع الشهود وتحديد القياسات والمواقع والدراسة الفنية وتحقيق الوثائق وغيره.

وبالنظر لما ورد في حيثيات البحث، يمكن تسجيل النتائج التالية:

فمن خلال هذا البحث، يتبيّن أن الخبرة القضـائية يمكن أن تؤدي دورًا مسـاعدا وهاما في حسـم القاضـي للخصـومة القضـائية، بفهمه للجانب الفني للنزاع وتأسـيس قناعته بشـأن حيثيات ووقائع القضـية، خاصـة بالنظر لتعدد تخصـــصـــات لدى الخبراء فنيا وتقنيا، حســـب صـــلة هذه الخبرات بملفات وجوانب ووثائق القضـية والمعاينات الميدانية وشـهادة الشـهود. كما تسـهم في تسـهيل إجراءات الفصـل في القضـايا العقارية وتقليص مدة الفصل فيها، رغم أنه في الحالة العكسية يمكن أن ينتج عن الخبرة بعض العراقيل التي تؤدي إلى إطالة أمد النزاعات وتأخر الفصل، بما ينعكس سلبًا على مصالح الخصوم ومرفق القضاء.

كما أظهر البحث أن مخرجات تقرير الخبرة، رغم مساعدته في حسم القضية، إلا أنه ليس ملزمًا للقاضي، ويبقى خاضعًا لقناعته وسلطته التقديرية، فيمكن أن يأخذ، كما يمكن أن يستبعده بشكل جزئي أو كلي، إذا لم يقتنع به ووجد قرائن لذلك، ومتى إسـتبعد القاضـي مخرجات الخبرة وجب أن يكون قراره مسـببًا قانونًا، وفي المقابل يظل للأطراف الخصـومة الحق في مناقشـة محتوى تقرير الخبرة والطعن فيه ورد نتائجه متى وبيان أوجه القصور في تقرير الخبرة.

لكن من جهة أخرى، ما يفرض الدور الحاســـم للخبرة في النزاع العقاري هو التطور العلمي والتكنولوجي، حيث أصـبحت تحتل مكانة أسـاسـية في مجال الإثبات، لاسـيما وأن المنازعات العقارية تتطلب دقة فنية عالية. وترتبط الخبرة أيضا بمدى كفاءة الخبير ودقة الإجراءات المتبعة في إنجازها.

وبناءً على ما سبق من تحليل وبحث، يمكن اقتراح مجموعة من التوصيات، من أبرزها:

1 –تحسين جودة تكوين الخبراء في المجال العقاري والتقني بما يحسين جودة تقرير الخبرة القضائية.

2 –المزيد من الضبط والاختصار في إجراءات الخبرة القضائية لتفادي التأخير في الفصل في المنازعات العقارية.

3 –تحديد مجال الحالات التي تكون فيها الخبرة إلزامية، خاصـــة في النزاعات ذات الطابع الفني المعقد والبحت والفصـــل بين الأبعاد القانونية التي تكون مجال عمل القاضـــي والجوانب التقنية والتي تكون من صميم عمل الخبير وتكون فيها كلمته هي العليا.

4 –توســـيع مجال عمل الخبراء في عمليات المســـح والتحقيق العقاري الميداني للكشـــف عن الملاك الحقيقيين والحد من مشكلات الترقيم العقاري.

5 –تعزيز استخدام الوسائل التكنولوجية الحديثة في إنجاز الخبرة القضـائية بما يضـمن السرعة والدقة في معالجة القضايا.

وأخيرا تبقى الخبرة القضـائية وسـيلة فعالة تسـاعد القاضـي على حسم القضـايا في مرفق القضـاء عموما، وفي المنازعات العقارية خصـوصـا، حيث من خصـوصـية القضـايا العقارية تداخل الجوانب القانونية والفنية والتقنية مما يتطلب خبرة خبير تدعم قناعة القاضي وتعزز جودة أحكام القضاء.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع :

القرآن الكريم

أولا: المصادر

1- النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

- الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري، المادة 725، المادة 728.
- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 23 أبريل 2008، العدد 21، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 48، بتاريخ 17 يوليو 2022.
- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المادة 27.

ب- النصوص التنظيمية

- مرسوم تنفيذي رقم 76/63، المادة 16.
- مرسوم تنفيذي رقم 95-310، مؤرخ في 10 أكتوبر 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته وكذا حقوقهم وواجباتهم، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 15 أكتوبر 1995، العدد 60.
- مرسوم تنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24 ماي 2000، يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية.
- التعليمة رقم 10787، المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحة، المؤرخة في 29 نوفمبر 2008، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

ج- الأحكام والقرارات القضائية

- قرار المحكمة العليا، الغرفة الجنائية الأولى، الصادر بتاريخ 1985/01/15، تحت رقم 41022، مجلة قضائية، العدد 02، 1994.
- قرار المحكمة العليا، الغرفة الجنائية الأولى، الصادر بتاريخ 1988/06/07، تحت رقم 55019، مجلة قضائية، العدد 02، 1994.

- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الصادر بتاريخ 1993/07/07، تحت رقم 97774، مجلة قضائية، العدد 02، 1994.
- قرار المحكمة العليا، الغرفة الجنائية، الصادر بتاريخ 2015/09/30، تحت رقم 0745435.
- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الصادر بتاريخ 2018/09/19، تحت رقم 1204930، موقع المحكمة العليا.
- الغرفة العقارية بالمحكمة العليا الجزائرية، القرار الصادر بتاريخ 2018/11/22، ملف رقم 1194302، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2018.
- الغرفة العقارية بالمحكمة العليا الجزائرية، القرار الصادر بتاريخ 2019/04/18، ملف رقم 1245510، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، 2019.

2-المعاجم والقواميس

- ابن القيم الجوزية، الطرق الحكمية في السياسة الشرعية، دار الكتب العلمية، بيروت، 1995.
- ابن منظور، لسان العرب، الجزء الثالث عشر، المجلد الثاني، باب الخاء، دار لبنان للطباعة والنشر، بيروت، 1956.
- إبراهيم مصطفى، أحمد الزيات، حامد عبد القادر، محمد النجار، المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، مصر، 2004.
- أحمد مختار عمر وآخرون، المعجم العربي الأساسي، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، تونس، 2008.
- البستاني بطرس، محيط المحيط قاموس مطول للغة العربية، مكتبة لبنان ناشرون، بيروت، 1993.

ثانيا: المراجع

1-الكتب

- أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2004.
- أبو الوفا أحمد، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2007.
- إسكندر محمود توفيق، الخبرة القضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.

- الذنيبات غازي مبارك، الخبرة الفنية في إثبات التزوير في المستندات الخطية فناً وقانوناً، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2005.
- الزحيلي وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، دار الفكر، دمشق، 1985، ج6.
- الشنيكات مراد محمود، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني، دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2008.
- الشواربي عبد الحميد، الخبرة القضائية المدنية والجنائية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2002.
- الشمري أحمد خالد، المسؤولية المدنية للخبير القضائي عن أخطائه المهنية: دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2022.
- البديري كريم خميس خصباك، الخبرة في الإثبات الجنائي، الطبعة الأولى، دار السنهوري، بغداد، 2017.
- السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني: الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثاني، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004.
- براهمي أبو بكر عزمي، الشرعية الإجرائية للأدلة العلمية "دراسة تحليلية لأعمال الخبرة"، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006.
- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
- تواتي بطاهر، الخبرة القضائية في الأحوال المدنية والتجارية والإدارية في التشريع الجزائري والمقارن، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2003.
- حزيط محمد، مذكرات في قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، .2023
- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2013.

- حمدي باشا عمر، منازعات الملكية العقارية في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2023.
- خريط محمد، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، ط2، دار هومه، الجزائر، 2015.
- زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الطبعة الثانية عشر، 2010.
- سعد نبيل إبراهيم، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2005.
- صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- طاهري حسين، دليل أعوان القضاء والمهن الحرة، علاقة المتقاضي والمواطن بأعوان القضاء وطريقة الاستعانة بهم، دار هومة، الجزائر، 2004.
- طاهري حسين، دليل الخبير القضائي، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- عبد الرحمن محمد أحمد شوقي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2014.
- فرج توفيق حسين، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية، ط01، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، 1988.
- فرج علام، القسمة القضائية وإشكالاتها العملية في ضوء الفقه والقضاء، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2021.
- قاسم محمد حسن، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، د.ب.ن، د.س.ن.
- قاسم محمد حسن، وسائل الإثبات في المواد المدنية والتجارية: دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2021.
- مروان محمد، نظام الإثبات في المواد الجنائية في القانون الوضعي الجزائري، ج2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
- منصور محمد حسين، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
- نشأت أحمد، رسالة الإثبات، دار الفكر العربي، القاهرة، 2015.

- هنوني نصر الدين، تراعي نعيمة، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2009.

2- الأطروحات والمذكرات العلمية

أطروحات دكتوراه

- بوقرة العمرية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2016/2015.
- بوخرص يوسف، القسمة العقارية في التشريع الجزائري والتحكيم فيها، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الأغواط، 2022.
- لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011.
- نكاع عمار، النظام القانوني للعقار الغابي وطرق حمايته في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، 2016، غير منشور.
- هنوني نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010.
- طوايبية حسن، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002.
- بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014/2013.
- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير غير منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2009.

مذكرات ماستر

- بن عطواش إسماعيل بن عامر طيب، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب عين تموشنت، الجزائر، 2018/2017.
- بوثينة أيمن، الخبرة القضائية في المادة الإدارية، مذكرة تخرج لنيل متطلبات شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، 2013.

- بوطرفيف عبد الحفيظ، دور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية وفق التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة مستغانم، 2018.
- حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015-2016.
- خالدي نور الهدى، مداني وليد، الخبرة القضائية في المسائل المدنية، مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات شهادة الماستر، تخصص القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2018.
- ديلمي خديجة، لوط أمينة، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، 2019/2018.
- سدار السعيد، بريم عبد القادر، حجية الخبرة القضائية في المجال العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة تيسمسيلت، 2021.
- شتيح لزهاري، الخبرة القضائية في المنازعات الإدارية، مذكرة الماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2013.
- العلمي سليم، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017.
- العلمي سفيان، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2015.
- علواش أمينة، الخبرة القضائية ودورها في حل المنازعات العقارية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، 2013.
- مكيد نبيلة، براهيمي أميرة، أحكام الحقوق العينية الأصلية الواردة على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، جامعة المدية، كلية الحقوق، 2012-2013.

3- المقالات

- بلويس إبراهيم، حجية تقرير الخبرة في حل النزاعات العقارية، مجلة تشريعات البناء والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليابس سيدي بلعباس، العدد 05، 2018.
- بوزيد ليلى، آليات تصفية الملكية الشائعة في القانون المدني، مجلة الفكر العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 8، العدد 1، 2024.
- بوفاتح أحمد، سلطة القاضي المدني إزاء تقرير الخبرة القضائية، المجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تمنراست، المجلد الثامن، العدد الثاني، 2019.
- دهلس رجاء، حيتالة معمر، واقع الخبرة القضائية أمام القضاء الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 6، العدد 1، 2018.
- شامي يسين، عامر قريع، النظام الإجرائي للخبرة القضائية في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة تيسمسيلت، المجلد 15، العدد 04، 2022.
- صنهاجي كريمة، حجية الخبرة القضائية في المجال العقاري، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، جامعة عبد المالك السعدي، طنجة، العدد 19، 2017.
- العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، 2004.
- إبراهيمي نصيرة، النظام القانوني للخبرة في المادة العقارية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الجلفة، المجلد 14، العدد 3، 2021.
- مهيدي نوال، حيتالة معمر، الخبرة القضائية في منازعات القسمة وتحديد معالم العقار الفلاحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، المجلد 12، العدد 2، 2023.

4- المداخلات العلمية

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

5- المواقع الإلكترونية

- https://www.almaany.com
- https://www.almaany.com/ar-ar

باللغة الأجنبية

- Dalloz, Répertoire de droit civil, 2 édition, mise à jour 1977, tome VI, recueil VO propriété, Paris.
- Henri et Léon MAZEAUD, Jean MAZEAUD, François CHABAS, Leçons de droit civil, 8e édition, tome II, deuxième volume, Montchrestien, Paris.
- Jean VINCENT et Serge GUINCHARD, Procédure civile, Dalloz, Paris, 2018.