جامعة الشيخ العربي التبسي

كلية الحقوق والعلوم السياسية - تبسة-

قسم الحقــوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

الخبرة القضائية في المادة العقارية

من إعــداد الطالبة

فتــني هيبة

تحت إشراف الأستاذ

مطروح عدلان

لجنة المناقشة

د. قريد الطيب.....الأستاذ المناقش

د. مطروح عدلان.....الأستاذ المشرف

د.بن طيبة صونية.....الأستاذ الرئيس

السنة الجامعية: 2020-2021

الكلية لا تتحمل مسؤولية ما يرد على هذه المذكرة من آراء

بســم الله الرحمـان الرحيــم

قال تعالى: "فأسألوا أهل الذكر إن كنتم لا تعلمون"

الآية 47 سورة النحل

وقال أيضا: ولا ينبئكَ مثل ُ خبيرٍ"

الآية 14 سورة فاطر

شكر وتقدير

نشكر الله أولا وآخرا على كرم فضله وعظيم نعمته وحسن توفيقه على إنجاز هذا البحث المتواضع، فالحمد لله بكرة وأصيلا

أتقدم بجزيل الشكر إلى كل من أورثونا العلم النافع وعلمونا من فيض علمهم بكل تواضع وسخاء

ويشرفني أن أتقدم خصوصا بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذ الفاضل الدكتور "مطروح عدلان" الذي أشرف على هذه المذكرة بكل رحب وتواضع وأعترف بجميل نصحه وتوجيهه لي طيلة فترة إنجاز هذه المذكرة وكذا حرصه على إعدادها في أحسن صورة

أتقدم بالشكر أيضا إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولها مناقشة عملي المتواضع وعلى إبداء ملاحظاتهم ونصائحهم تفيدني في مشوار البحث العلمي

وجزيل الشكر إلى كل من تمنى لي التوفيق والنجاح

إهـداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الذين قيل فيهم " وأخفِض لهُما جَنَاحَ الذلّ مِن الرَّحْمَة وقلْ ربّي أرحَمْهُمَا كمَا ربَّيَانِي صَغيرَا"

إلى الوالدين الكريمين

إلى أفراد الأسرة أدامهم الله دخرا لي.

إلى صديقاتي المقربات "سارة" و"لبنى"

إلى كل من كان سندا لي بكلمة طيبة وبدعاء صالح

قائـــمـة المختصـرات

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق.م: القانون المدني

م.ت: المرسوم التنفيذي

د.س.ن: دون سنة النشر

د.ط: دون طبعة

ص: الصفحة

ص–ص: من الصفحة إلى الصفحة

مـــقـــــــــدمـــــــــة

أدى تضارب وتعارض مصالح الأفراد إلى نشوء نزاعات فيما بينهم، لاسيما النزاعات العقارية، هذه الأخيرة التي يسند الفصل فيها إلى قاضي موقع العقار، وبحكم طبيعة عمله، القاضي ملزَم بالبت في مثل هذه القضايا بتنزيل النص القانوني المطابق لها.

لكن مع التطور الذي مسّ الحياة خاصة من الناحيتين الاجتماعية والاقتصادية أدى إلى تطور النزاعات العقارية فأصبحت هذه النزاعات تتكون من شق فني إلى جانب الشق القانوني المكّون لها.

وبحكم التكوين الذي تلقاه القاضي وضيق وقته، لايمكنه أن يفصل في مثل هذه النزاعات بمفرده، أو يصدر بشأنها أحكام عشوائية، الأمر الذي يتركه يواجه صعوبات بصدد القضية المطروحة، فإذا امتنع عن البت في القضية يفهم منه أنه منكر للعدالة، وإذا عمد إلى إصدار أحكام جزافية فهذا يقلل ويشكك من موضوعية القاضي ومن مؤهلاته العلمية والعملية.

التعريف بالموضوع

وهنا المشرع الجزائري قد راعى هذه المسألة، فقد مكّن القضاة من الاستعانة بوسيلة من وسائل التحقيق تساعدهم على حل النزاع المطروح في حدود المسائل الفنية والتقنية المكونة له والتي تخرج عن مستوى إدراكهم.

وتعرف هذه الوسيلة بالخبرة، التي تعد دليل إثبات علمي يستمد منها القاضي البرهان على إثبات اقتناعه بالحكم الذي ينتهي إليه، كما هي وسيلة إثبات إجرائية تساعد في إقامة الدليل الذي يثبت به مدعي الحق صدق إدعائه، ليدرك من خلالها القاضي تفاصيل الواقعة المعروضة عليه.

وهي بدورها تسَند إلى أصحاب الاختصاص الذين تكون لهم الدراية الكافية في استجلاء النقاط الفنية المرتبطة بالنزاع، ويطلق عليهم تسمية الخبير، هؤلاء منحهم المشرع

إمكانية المساهمة في حل النزاعات العقارية في حدود اختصاصهم حتى يسترشدوا القضاة برأيهم.

وقد نظمها المشرع الجزائري أحكام الخبرة ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في 125 إلى 145 منه تحت عنوان " في الخبرة"، تحديدا ضمن القسم الثامن من الفصل الثاني لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما نظم المشرع الأحكام الخاصة بمهنة الخبير ضمن المرسوم التنفيذي 95-310 وقوانين أخرى خاصة.

أصبحت الخبرة القضائية كإجراء جزء هام من العمل القضائي، وتزايد القضايا العقارية أدى إلى حاجة القضاة أكثر للاستعانة بالخبراء، وما الهدف من الاستعانة بهؤلاء إلا لإنارة القاضي ومساعدته على إصدار الحكم المناسب ضمانا لحسن سير العدالة، دون الإخلال بالمهام التي تدخل في صميم عمل القاضي، فالأخير ملَزم كما هو صاحب السلطة في تقدير عمل الخبير والنتائج المتوصل إليها دون أن يكون له الحق في التنازل عن صلاحياته إلى الخبير.

أهمية الموضوع

– الخبرة القضائية كموضوع، تعد موضوعا مشوقا وهاما يستحق البحث فيه والتعمق في حيثياته، فهي تشكل دراسة مشبعة ومفيدة لطالب الحقوق لاسيما المتخصص في دراسة القانون العقاري.

– أما الخبرة القضائية كإجراء، لها دور إيجابي في تحديد مسار الدعوى القضائية، وعلى الباحث أو القارئ أن يدرك أهميتها في الواقع العملي شأنها شأن المهن الأخرى كالمحاماة والتوثيق وغيرهما.

أسباب اختيار الموضوع

– أسباب ذاتية تعود إلى اتجاه رغبتي الشخصية إلى البحث في جوانب هذا الموضوع لارتباطه الوثيق بتخصص مجال دراستي، ومن ثمة تحرير مذكرة بشأنه والاستفادة من معلوماته.

– أسباب موضوعية تعود إلى موضوع البحث في حد ذاته، لأن الخبرة القضائية موضوع شاسع لايمكن استيعابه بمجرد أخذ فكرة عامة عنه، بل لابد من التقصي فيه لاستكشاف الجوانب الغامضة والمعقدة منه.

الإشكالية

– فيما تكمن أهمية الخبرة القضائية في فض النزاع العقاري، وحجيتها في الإثبات؟

المنهج المتبع

اعتمدت في دراسة هذا الموضوع على:

–المنهج التحليلي من خلال تحليل وتفسير النصوص القانونية المنظ ُمة للخبرة.

– المنهج التاريخي من خلال التعرض إلى بوادر الاستعانة بالخبرة عبر التاريخ.

أهداف الدراسة

أهدف من وراء إنجاز هذا البحث إلى:

– التعرف على الأحكام المنظمة للخبرة، والمنظمة لعمل الخبراء.

– التعرف على مجالات استعانة القاضي العقاري بالخبرة.

– التعرف على الطبيعة القانونية للخبرة القضائية ما إذا كانت ملزمة للقاضي، أم على سبيل الاستئناس.

– التعرف على مصير تقرير الخبرة القضائية أمام قاضي الموضوع.

الدراسات السابقة

من بين الدراسات التي اهتمت بالبحث في موضوع الخبرة القضائية نجد:

– أطروحة دكتوراه (منشورة) بعنوان " الخبرة القضائية في المواد المدنية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، من إعداد الطالبة دهيليس رجاء، تخصص القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، فهي دراسة موفقة إلا أنها لم تعرض أهم مجالات الاستعانة بالخبرة في القضايا العقارية بالشكل الكافي.

– رسالة ماجستير(منشورة) تحت عنوان "أثر الخبرة الفنية في التكييف الفقهي" –دراسة مقارنة–، من إعداد الطالب سعيداني أحمد، تخصص شريعة وقانون، جامعة أدرار، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، 2009، ركز فيها على مسائل الاستعانة بالخبرة في الفقه الإسلامي أكثر من الجانب القانوني، وما يعنينا في هذه الدراسة الخبرة من الناحية القانونية.

– أطروحة دكتوراه (منشورة) بعنوان "قاضي التحقيق"، من إعداد الطالب عمارة فوزي، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، وعالج فيها الخبرة القضائية كوسيلة إثبات إلى جانب وسائل إثبات أخرى، لكن على ضوء قانون الإجراءات الجزائية الجزائري، ونحن ما بصدد دراسته يكون في ظل أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

صعوبات البحث

ومن الصعوبات التي واجهتني:

– قلة الكتب القانونية المتخصصة في دراسة الخبرة القضائية في ظل التشريع الجزائري، وعلى ضوء آخر تعديل لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

– عدم مصادفتي لرسائل ماجستير أو أطروحات دكتوراه منشورة تخصصت في دراسة الخبرة القضائية كوسيلة لحل النزاعات العقارية خصوصا، فأغلبهم تبنوا موضوع الخبرة القضائية في المسائل المدنية عامة والمسائل الجزائية.

– عدم حصولي على المعلومات المتعلقة بالخبرة من الواقع العملي بالقدر الكافي.

التصريح بالخطة

لمعالجة الإشكالية المطروحة تم تقسيم خطة البحث بالشكل التالي، حيث تم تنظيم عناصرها بشكل ييسر فهمها واستيعابها. وعلى ذلك تشمل خطة البحث مايلي:

مقدمة

– الفصل الأول يرتكز على الجانب التنظيري للخبرة القضائية، ويشمل بدوره مبحثين تناولت فيهما على التوالي:

- ماهية الخبرة القضائية.
- الأشخاص المسندة إليهم الخبرة القضائية العقارية.

– الفصل الثاني يرتكز على الجانب التطبيقي للخبرة القضائية، ويشمل بدوره أيضا مبحثين، خصصت فيهما على التوالي دراسة:

- الإجراءات المتبعة قبل وأثناء عملية الخبرة القضائية.
- الإجراءات المتبعة بعد عملية الخبرة القضائية.

الخاتمة

الفصـــــل الأول

الجانــب التنظيــري للخــبرة القضـــــائية

يتميز القضاء العقاري بتشعب و كثرة النزاعات العقارية، وما على القاضي إلا بذل جهوده للفصل فيها من حيث تكييف الوقائع وإسقاط النص القانوني المناسب عليها، لتحقيق الهدف الأسمى من اللجوء إلى القضاء وهو تحقيق العدالة واسترجاع الحقوق المهدورة إلى صاحبها، لكن إذا عُوض على القاضي العقاري مسألة ذات طبيعة فنية أو تقنية خارجة عن مداركه فالقانون لايمنعه من التوجه إلى إجراء أبحاث خاصة أو تجارب علمية تستلزم وقتا لايتسع لها بنفسه، من أهم هاته الأبحاث نجد الخبرة القضائية.

وبهذا تعد الخبرة القضائية إجراء يأمر به القاضي قبل الفصل في الموضوع في مسألة من المسائل ذات الطابع الفني ليس باستطاعته وقدرته الإلمام بها، ولهذا الغرض أجاز القانون لذوي الاختصاص وأصحاب الكفاءات العالية وكل من له دراية ومعرفة في علم معين إلى إزالة اللبس وتقديم المعلومات الضرورية بشأن وقائع النزاع، وقد أدت كثرة النزاعات العقارية وتعقدها إلى زيادة الاستعانة بهؤلاء للفصل فيها على النحو المنتظر.

وفي ذلك يشمل الفصل الأول المتضمن الجانب التنظيري للخبرة القضائية مبحثين ندرس فيهما على التوالي:

- ماهية الخبرة القضائية.

- الأشخاص المسندة إليهم الخبرة القضائية العقارية.

المبحث الأول: ماهية الخبرة القضائية

تعد الخبرة من وسائل الإثبات المشاعة في القضاء سواء العادي أو الإداري، لاسيما في النزاعات العقارية، تلجأ إليها المحكمة في الكثير من الحالات التي تكون فيها القدرة المعرفية للقاضي محدودة، بحيث لاتكون له دراية بكيفية البت في المسائل الفنية.

وبالتالي نجد أن الخبرة إجراء يساعد للقاضي على إثبات وقائع يستلزم الفصل فيها استيعاب نقاط فنية ليصل القاضي إلى قناعة معينة تمكنه من إصدار الحكم المناسب، إذ ليس عليه أن يكون متخصصا في كل المواد والأمور التقنية المطروحة عليه، بل يفترض فيه أن يكون ملما بالمبادئ القانونية والأحكام القضائية التي هي من صميم وظيفته، وهذا مايعكس الأهمية البالغة للخبرة في قطاع العدالة بحيث يستحيل الاستغناء عنها في مثل هذه المسائل.

ويقتضي الأمر هنا التفصيل أكثر في ماهية الخبرة القضائية من خلال تحديد مفهومها والتعرض إلى تكييفها ضمن مطلبين، نعرض في أولهما مفهوم الخبرة القضائية، والثاني تكييف الخبرة القضائية.

المطلب الأول: مفهوم الخبرة القضائية

عرفت الخبرة القضائية تطورا عبر مختلف القوانين، كونها تهدف إلى التعرف على وقائع مجهولة، يصعب على القاضي التعرف عليها بنفسه، بحيث تضفي دليل إلى الدعوى المطروحة, ويتطلب ذلك معرفة واسعة لا تتوافر لدى رجال القضاء نظرا لطبيعة ثقافتهم، كما جهد الفقه إلى تصنيف الخبرة حسب مقتضيات النزاع.

في هذا المطلب سيتم التطرق إلى التطور التاريخي للخبرة القضائية، تعريفها، ثم ذكر أنواعها على التوالي:

الفرع الأول: التطور التاريخي للخبرة القضائية

عرفت الخبرة القضائية تطورا عبر مختلف القوانين، كونها تهدف إلى التعرف على وقائع مجهولة، يصعب على القاضي التعرف عليها بنفسه، بحيث تضفي دليل إلى الدعوى المطروحة, ويتطلب ذلك معرفة واسعة لاتتوافر لدى رجال القضاء نظرا لطبيعة ثقافتهم، كما جهد الفقه الى تصنيف الخبرة حسب مقتضيات النزاع.

أولا: تطورها لدى الرومان

لم تظهر استعانة القاضي بأهل الخبرة في بداية العهد الروماني إلا بعد قرون، حيث كان القاضي يتمتع بصفتين، خبير متخصص في علم أو فن، وقاضي يفصل في النزاع، لكن مع تطور القانون الروماني، واحتياج القاضي إلى معاون له في المسائل الشائكة أدى ذلك إلى ظهور نظام الخبرة القضائية كجزء من النظام القانوني الروماني[1].

وفي بداية الأمر، كانت استعانة القضاة برأي رجل متخصص قليل الحدوث وكان يجري في مسائل معدودة كتلك المتعلقة بالحدود والملكية والجوار وغيرها، وقد صدرت عدة مراسيم في ذلك الوقت، الذي كان يستلزم حضور خبيرين عند تأجير الأراضي التابعة للكنيسة، وبعد حلفهم لليمين يقوموا بتقدير الضريبة الواجب دفعها للدولة.

ثانيا: تطورها لدى القانون الفرنسي

جاء القانون الفرنسي متأثرا بالقانون الروماني، وقد ظهرت الخبرة آنذاك في القانون الكنسي، كما صدرت لتنظيم الخبرة والاستعانة بها عدة مراسيم وأوامر من بينها:

– الأمر الصادر سنة 1475 الذي أصدره شارل العاشر، الذي نظم الخبرة فيما يتعلق بتحديد الملكية والحوائط وأراضي البناء في باريس.

[1] عبد الرزاق أحمد الشيبان، "إجراءات الخبرة القضائية ودورها في الإثبات"، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة جيهان، السليمانية، د.س.ن، ص424 .

– المرسوم الصادر سنة 1554 الذي أصدره هنري الثاني فيما يتعلق بتنظيم هيئة الخبراء للقيام بأعمال المساحة والقياسة، وكانوا لايمارسون عملهم إلا بعد أخذ إجازة من الملك وكبير الخبراء، وحلف اليمين.

– صدور مرسوم هنري الثالث عام 1588 الذي يقضي بضرورة كتابة تقارير الخبراء وتسليمها في اليوم نفسه أو اليوم التالي على الأكثر.

– صدور المرسوم سنة 1667 والذي من أهم أهدافه توحيد الإجراءات الخاصة بالخبرة، وجعل الخبرة الإجراء الطبيعي المألوف، والمعاينة الإجراء الاستثنائي في حالة عدم كفاية الخبرة، كما نظم هذا المرسوم أتعاب ومصروفات الخبراء وضمانات الحصول عليها.

– صدور المرسوم سنة 1695، حيث أمر بانقضاء وسقوط التكاليف المالية التي فرضت بالأوامر السابقة وأنشأ نظاما جديدا يتعلق بالمقابل الذي يدفع للخزانة العامة، حيث كان يتطلب في الخبراء ضرورة توافر شروط معينة كالنزاهة والاستقامة مع تقديم ضمانات جدية.

– صدور مرسوم بلواز عام 1729م.[1]

– ثم صدور أول تقنين للمرافعات عام 1856 حيث أخذ بنفس القواعد التي وضعها المرسوم 1668 والمتعلقة بالخبرة، ثم عُدل في بعض نصوصه بموجب القانون 1944 الذي وضع حدا للإسراف في الاستعانة بالخبراء، على أن يُستعانوا بهم إلا في المسائل الفنية دون القانونية، واستمر هذا الوضع قائما إلى غاية صدور القانون الجديد رقم 75–1123 المؤرخ في 05 دسيمبر1975، ويعد هذا الأخير آخر قانون صدر في فرنسا لتنظيم الخبرة.

ثالثا: تطورها لدى القانون المصري

لما كانت مصر تحت الحكم العثماني، كان لجوء محاكم مصر العثمانية إلى الخبرة أمر شائع وكانت وظيفة الخبراء إمداد المحاكم بالرأي فيما يستغلق عليها في أمور فنية ، وكانت شيوخ الطوائف و أعضاؤها يقومون بدور مهم في إمداد المحاكم بخبرتهم في

[1] عبد الرزاق أحمد الشيبان، المرجع السابق، ص 424.

مختلف المجالات، إذ كان يُستعان بطائفة البنائين للتأكد من أن البناء قد بني وفقا للمواصفات الفنية والحرفية، وأنه لم يعتد على حق المرور المكفول لغيره، ويستعان أيضا بالخبراء لتقدير قيمة التركات عند لِجراء قسمتها على الورثة.

– وأول قانون صدر لتنظيم طائفة الخبراء هو القانون رقم 01 سنة 1909 والذي عُدّل في بعض أحكامه بموجب قانون الخبراء أمام المحاكم الأهلية رقم 75 سنة 1933.

– وفي تطور تشريعي لاحق صدر القانون رقم 96 لسنة 1952 لتنظيم الخبرة أمام جهات القضاء، والذي قسم الخبراء إلى ثلاث طوائف (خبراء الجداول المقيدين، خبراء وزارة العدل، خبراء مصالح الطب الشرعي) كما صدر القانون رقم 626 لسنة 1955 المنظم لعمل الخبراء أمام المحاكم الشرعية الملغاة.

– صدور قانون الإثبات لسنة 1967 الذي نظم الخبرة في المواد 125–162 منه.

– صدور قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية رقم 52 لسنة 1968 المعدل بالقانون رقم 54 لسنة 1974، والمعدل بدوره بالقانون رقم 23 لسنة 1992 الذي تناول الخبرة كوسيلة إثبات في المواد 135–162 منه، كما تناولها قانون الإجراءات الجنائية في المواد 85–89 منه.[1]

رابعا: تطورها لدى التشريع الجزائري

– المرحلة الأولى لتطور الخبرة عرفت اعتماد للقوانين الفرنسية، حيث امتدت هذه المرحلة من وقت اعتبار الخبرة تدبيرا من تدابير التحقيق ضمن قانون الإجراءات المدنية الفرنسي لسنة 1806 إلى غاية وضع إصلاح له سنة 1944، باعتبا ر الجزائر آنذاك مستعمرة فرنسية، حيث كان إنجاز الخبرة مخولا إلى ثلاث خبراء مالم يتفق الخصوم على تعيين خبير فرد، فكانت القاعدة هي تعدد الخبراء والاستثناء وحدانية الخبير.

[1] علي عوض حسن، الخبرة في المواد المدنية والجنائية، دار الفكر الجامعي للنشر، الإسكندرية، د.ط، 2007، ص–ص08،09.

– المرحلة الثانية امتدت من سنة 1944 إلى غاية صدور أول تشريع احتوى على النظام القضائي برمته في الجزائر سنة 1966، وقد أجريت عليه بعض التعديلات، فقضت المادة 305 من ق.إ.م الصادر في 15 جويلية 1944 بعدم جواز ندب أكثر من خبير فرد وذلك مالم ترى الجهة القضائية في تعيين ثلاث خبراء إجراء ينتهج بصفة استثنائية. وكذلك الشأن بالنسبة لمن يملك سلطة تحديد العدد فقد أصبح من مهام القاضي بعدما كان من نصيب الخصوم.

– المرحلة الثالثة محصورة مابين سنة 1966 و إلى سنة 1981، حيث نصت المادة 47 من تقنين 1966 على أنه **" إذا ندب القاضي خبيرا فإنه يوضح له مهمته**" ومن خلال عبارة خبير يستنتج أن المشرع قد أفصح عن نظام الخبير الفرد وهو الإتجاه الذي كرسته المادة 48 من نفس التقنين بنصها " **يتم ندب الخبير من القاضي إما تلقائيا أو بناءً على طلب الخصوم**"[1]

– المرحلة الرابعة يقترن بداية سريانها بصدور الأمر رقم 71–80، إذ جعل نمط الخبرة يقترب من ذلك الذي أُخذ به في غضون الاستقلال الوطني، حيث تنص المادة 47 من ق.إ.م المعدل:" **عندما يأمر القاضي بإجراء الخبرة ، يعيّن خبيرا أو عدة خبراء ويوضح لهم مهمتهم**"[2]

وهنا يلاحظ ازدواجية الطريقة التي يتم وفقها إنجاز الخبرة، أي طريقة الخبير الفرد وطريقة تعدد الخبراء.

– المرحلة الأخيرة اقترنت بالنظام الجديد والساري المفعول حاليا، وهو القانون رقم 08–09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3]، والذي نظم القواعد الخاصة بالخبرة في

[1] المادة 48 من الأمر رقم 66–154، الصادر في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 09 يوليو 1966، العدد 47، ص586.

[2] المادة 47 من الأمر 71–80، الصادر في 29 ديسمبر 1971، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 07 يناير 1972، العدد02، ص20.

[3] القانون رقم 08–09، المؤرخ في 18 صفر1429، الموافق ل25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،الجريدة الرسمية المؤرخة في 23أبريل 2008، العدد21.

المواد 125 إلى 145 منه بحيث نصت المادة 126 منه على "**يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب الخصوم، تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة**". وهذا ما يميز النظام الجديد أن المشرع لم يضع الحد الأقصى لتعيين الخبراء محصور في ثلاث أفراد. وهذه القاعدة تسري في جميع المواد، ومعمولا بها في جميع الجهات القضائية، ماعدا بعض الاستثناءات بخصوص المنازعات الضريبية[1].

الفرع الثاني: تعريف الخبرة القضائية

ويقتضي الأمر هنا تعريفها من الجانب اللغوي والاصطلاحي، وكذلك ما وصل إليه الفقه بشأن تعريفها إلى جانب تعريف المشرع الجزائري:

أولا: تعريفها لغة واصطلاحا

الخبرة لغة، من الخبر أي النبأ.

الخِبرَةُ والخِبرُ بكسرهما ويضمان، والَمخبَرة والَمخبُرة العلم بالشيء، كالاختبار والتَخَبُّر[2].

والخبير اسم من أسماء الله الحسنى، وخَبُرْتُ بالأمر أي علمته، وخَبِرْتُ الأمر أخبُره إذا عرفته على حقيقته، وقوله تعالى "فأْسأل به خَبِيرًا"أي إسأل عنه خبيرا يخبُر. والخبير هو الذي يخبر الشيء بعلمه.

والخابر أي المختبر المجرّب، ورجل خابر وخبير أي عالم بالخَبرِ.

والخِبرُ والخُبرُ والخِبرَةُ والخُبرَةُ والَمخبَرَةُ والَمخْبُرَةُ ، كله العلم بالشيء[3].

---

[1] بطاهر تواتي، الخبرة القضائية في الأحوال المدنية والتجارية والإدارية في التشريع الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2003، ص- ص33،35.

[2] مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، القاموس المحيط، دار الحديث للنشر، القاهرة، د.ط، 2008، ص434.

[3] أبن منظور، لسان العرب، دار المعارف للنشر، القاهرة، الطبعة الأولى، د.س.ن، ص1090.

أما اصطلاحا، فقد ورد على الخبرة عدة تعريفات منها:

الخبرة هي الاعتماد على رأي المختصين في حقيقة النزاع بطلب من القاضي، كما هي الإخبار عن حقيقة الشيء المتنازع فيه بطلب من القاضي.

كما أنها وسيلة إثبات علمية يقوم بها ذوي الشأن والاختصاص، في مختلف المواد بناءً على طلب القاضي، لإبداء رأيهم الفني في المسألة المتنازع فيها لإظهار الحقيقة.[1]

ثانيا: تعريفها فقها

تعتبر الخبرة وسيلة من وسائل الإثبات التي تهدف إلى كشف بعض الدلائل أو الأدلة أو تحديد مدلولها بالاستعانة بالمعلومات الفنية[2].

كما هي "المعرفة المتخصصة في أحد العلوم الفنية ووسيلة علمية تقرر المحكمة اللجوء إليها في المسائل التي تحتاج إلى تفسير علمي لكشف الغموض وإظهار الحقيقة في القضية المتنازع عليها"[3]

فمجالات الخبرة واسعة ومتعددة لتعدد العلوم ويعنينا منها ما كان يتعلق بمحل النزاع، مما يدفع بالقاضي للاستعانة بمن له علم ودراية في واقعة الدعوى ليبدي رأيه فيها بتجرد وحياد.

كما تعرّف بأنها " إجراء تحقيق واستشارة فنية تقوم بها المحكمة بقصد الحصول على معلومات ضرورية عن طريق أهل الاختصاص المؤهلين الذين يطلق عليهم تسمية الخبراء وذلك للبت في كل المسائل التي يستلزم الفصل فيها أمورا علمية أو فنية لا تستطيع المحكمة البت فيها" [4]

---

[1] سعيد حنوش، الخبرة القضائية من المنظور الشرعي والقانوني، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الجزائر01، ص135.

[2] محمد أحمد محمود، الوجيز في الخبرة، دار الفكر الجامعي للنشر، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2002، ص13.
وهذا التعريف جاء عاما ومقتضبا لم يبين دوافع اللجوء إلى الخبرة وكذا طبيعة الدلائل محل الكشف بواسطة الخبرة.

[3] جمال الكيلاني، "الإثبات بالمعاينة والخبرة في الفقه القانون"، مجلة جامعة النجاح للأبحاث (العلوم الإنسانية)، المجلد 16، العدد01، فلسطين، 2002، ص277.

[4] عباس العبودي، شرح أحاكم قانون الإثبات المدني، دار الثقافة للنشر، الأردن، الطبعة الثالثة، 2011، ص320.

عُرفت أيضا بأنها إجراء تحقيقي يُعهَد به للقاضي إلى شخص يُنعت بالخبير، بمهمة محددة تتعلق بواقعة أو وقائع مادية يستلزم بحثها أو تقديرها، أو على العموم إبداء الرأي فيها فنيا، لا يتوافر في الشخص العادي ليقدم له بيانا أو رأيا فنيا لايستطيع القاضي الوصول إليه وحده.[1]

كما تعرّف بأنها "استيضاح رأي أهل الخبرة في شأن استظهار بعض جوانب الوقائع المادية يستعصى على قاضي الموضوع إدراكها بنفسه بمجرد مطالعة الأوراق، والتي لايجوز للقاضي أن يقضي في شأنها استنادا إلى معلوماته الشخصية، وليس في أوراق الدعوى وأدلتها ما يعين القاضي على فهمها والتي يكون استيضاحها جوهريا في تكوين قناعته في شان موضوع النزاع".[2]

ثالثا: تعريفها قانونا

بالرجوع إلى ق.إ.م.إ 08-09 نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف الخبرة في حد ذاتها، وإنما اكتفى بتحديد الهدف المرجو منها حسب نص المادة 125 منه والتي تضمنت: "**تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية أو علمية محضة للقاضي"**

ومن خلال نص المادة السابق، نجد أن المشرع ركز على أن الخبرة تنصب على وقائع مادية لا لإيضاح وجهات نظر قانونية، فالأخيرة من اختصاص القاضي، كي يتمكن من أداء وظيفته فيفصل فيما يعرض عليه من نزاعات تدخل في اختصاصه، ولا يجوز التنازل عنها إلى الخبير.

وبالتالي يخرج من نطاق الخبرة القضائية:

- استيعاب أو استخلاص النصوص القانونية.
- تفسير نصوص القانون أو تطبيقها على واقعة الدعوى.
- بيان القانون الواجب التطبيق.

[1] مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني، دار الثقافة للنشر، عمان، الطبعة الأولى، 2008، ص98.

[2] همام محمود محمد زهران، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، د.ط، 2002، ص516.

- المفاضلة بين الآراء الفقهية
- تكييف العقد أو تفسير بنوده
- ممارسة أعمال التحقيق بمعناها الواسع كاستجواب الخصوم، وسماع شهادة الشهود
- المفاضلة بين سندات الملكية للمتعاقدين بعكس تطبيقها على الطبيعة.
- وصف الرابطة بين الخصوم وإسباغ التكييف القانوني عليها.

ويفهم مما سبق أنه لابد من وجود واقعة مادية تشملها الدعوى، فإن كانت هذه الواقعة المراد توضيحها قد زالت آثارها أو لا وجود مادي لها، فلا داعي من اللجوء إلى الخبرة.[1]

الفرع الثالث: أنواع الخبرة القضائية

بما أن الخبرة تحظى بأهمية بالغة في مختلف التشريعات لإسهامها في تنوير القاضي في مختلف المجالات، وبالتالي معرفة أنواعها والفرق بينهم أمر مهم في ميدان القضاء حتى لايقع القاضي في الخلط بينهم، فيأمر أو يطلب خبرة ما في حين أنه كان يقصد نوع آخر منها، وبالتالي يمكن حصر أنواع الخبرة القضائية فيما يلي:

أولا: الخبرة القضائية الأصلية

وهي الخبرة التي تأمر بها المحكمة للمرة الأولى حينما ترى ذلك ضروريا، لإعانتها على التمكن من فهم مسألة فنية أو تقنية يستعصى عليها فهمها، أو عندما تتوفر في القضية المطروحة عليها للفصل فيها ظرف تقني أو علمي أو فني معين، فتسندها للخبير أو عدة خبراء من نفس الاختصاص أو من اختصاصات مختلفة، وذلك بحسب نوع الخبرة المطلوبة أو حسب طبيعتها أو أهميتها.[2]

لذلك فإن القاضي يتمتع بشأن إجراء الخبرة بسلطة تقديرية، بمعنى أنه يملك رخصة اتخاذ قرار إجراء الخبرة إذا لم يكن في مستندات الدعوى ما يكفي للكشف عن حقيقة

[1] مفهوم الخبير القضائي، m.facebook.com، تم الإطلاع عليه يوم 15 جانفي 2021، على الساعة 13:05.

[2] نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، دار هومة للنشر، الجزائر، د.ط، 2007، ص32.

الواقعة المادية* المثارة أمامه، ويرفض اتخاذ قرار إجراء الخبرة إذا ما وجد في أوراق الدعوى ما يكفي لكشف حقيقة هذه الواقعة وتكوين عقيدته بشأنها، فالواقعة المادية عكس التصرفات القانونية لم يحدد القانون إثباتها بطريقة معينة، بل خول للقاضي إثباتها بأي إجراء يراه مناسبا من بين إجراءات الإثبات المقررة قانونا.

ثانيا: الخبرة القضائية المضادة

يكون هذا النوع من الخبرة إذا رأى القاضي بأن الخبير أو مجموع الخبراء الذين أنجزوا الخبرة ليس باستطاعتهم الفصل في القضية لعدم عدالة الحل المقترح في تقرير الخبرة، أو أن تقارير الخبرة المختلفة والمطروحة أمام الجهة القضائية متناقضة، في هذه الحالة يمكن للقاضي أن يلجأ الى خبرة أخرى تسمى بالخبرة المضادة يلتزم فيها الخبير المكلف بالقيام بالمهام نفسها.[1]

وقد اعتمدت المحكمة العليا هذا النوع من الخبرة في قرارها الصادر بتاريخ 18-11-1998 تحت رقم 159373 بقولها "إذا ثبت وجود تناقض بين خبرة وأخرى وتعذر فض النزاع بين الطرفين وجب الاستعانة بخبرة فاصلة وعدم الاقتصار على خبرة واحدة أو خبرتين تماشيا مع متطلبات العدل.

ولما ثبت من القرار المطعون فيه أن جهة الاستئناف اعتمدت الخبرة الثانية ورجحتها

على الخبرة الأولى المتناقضة معها دون تعليل كاف، فإنها تكون قد أساءت تطبيق قواعد الإثبات والقصور في التسبيب مما يعرض القرار للنقض".[2]

وتأمر الهيئة القضائية بإجراء خبرة مضادة إما بناءً على طلب الخصوم أو من تلقاء نفسها.

---

* الواقعة المادية هي أمر يحدث يرتب عليه القانون أثر، قد تكون واقعة طبيعية لا دخل لإرادة الإنسان فيها كالموت والولادة، أو اختيارية تدخلت فيها إرادة الإنسان كالفعل الضار والفعل النافع.

[1] حسين بن شيخ آث ملويا، مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، دار هومة للنشر، الجزائر، د.ط، 2008، ص232.

[2] أنظر قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 18-11-1998، رقم 159373، الغرفة المدنية، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 1998، ص55.

ثالثا: الخبرة القضائية التكميلية

هي تلك التي تأمر المحكمة بإنجازها عندما ترى نقصا واضحا في الخبرة المقدمة إليها أو أن الخبير لم يتطرق إلى كل النقاط المعنية المعين من أجلها أو أنها لم تستوفي حقها من البحث والتحري، فتأمر المحكمة باستكمال النقص الملحوظ في تقرير الخبرة.

وتستند الخبرة التكميلية إلى الخبير الذي قام بالخبرة الأصلية أو إلى خبير آخر، وهذا يرجع إلى السلطة التقديرية للقاضي.[1] ويكون ذلك بناءً على طلب أحد الأطراف أو من طرف القاضي تلقائيا، وهذا ماجاء في نص المادة 141 من ق.إ.م.إ :" **إذا تبين للقاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية، له أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة، كما يجوز له على الخصوص أن يأمر باستكمال التحقيق، أو بحضور الخبير أمامه، ليتلقى منه الإيضاحات والمعلومات الضرورية**"

ويتم إجراء الخبرة التكميلية بموجب حكم صادر قبل الفصل في الموضوع، تحدد فيه النقاط الواجب استكمالها، وتخضع الخبرة هذه لنفس الإجراءات المقررة قانونا من استدعاء الخبير للأطراف إلى غاية إيداع التقرير.[2]

رابعا: الخبرة القضائية الجديدة

هي تلك الخبرة التي تأمر بها المحكمة عندما ترفض نهائيا الخبرة الأولى لسبب ما، كالبطلان مثلا، وهنا يكون للقاضي كامل الحرية في الأمر بخبرة جديدة إذا كانت الخبرة الأولى بها عيب من العيوب كقلة العناية والافتقار إلى المعلومات الكافية، وللخصوم أن يطلبوا ذلك أيضا بغية كشف براهين جديدة، ويكون الأمر بالخبرة الجديدة في الصور التالية:

- إذا كان التقرير معيبا في شكله أو مشوبا بانحياز إلى خصم من الخصوم.
- إذا كان التقرير ناقصا أو غير كافيا في نظر المحكمة أو المجلس.
- إن لم يتم التأكد من الأمور المطلوب في خصوصها ذلك.

[1] نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، المرجع السابق، ص33.

[2] بوفاتح أحمد، "سلطة القاضي المدني إزاء تقرير الخبرة القضائية"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 02، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2019، ص143.

- إذا جدّ جديد في القضية منذ أن أُودِع التقرير المتعلق بحل النزاع.[1]

أما عن الخبراء في الخبرة الجديدة فقد يكونوا هم نفس الخبراء الذين قاموا بالخبرة الأولى، وقد تلجأ المحكمة إلى تعيين خبراء جدد، وبالنسبة لعددهم فقد يكونوا بنفس عدد الخبراء الذين قاموا بالخبرة الأولى أو عدد يختلف عنهم. وذلك بالنظر إلى الخبرة الجديدة.

ويجب أن لا تلجأ المحكمة في إعادة الخبرة إلى نفس الخبراء إذا كان إعادة الخبرة سببه راجع إلى خطأ أو تقصير من جانبهم أو عدم قيام خبرتهم على أسس سليمة، حتى لا يكون أمر إعادة الخبرة ضربا من العبث، أما إذا كان سبب إعادة الخبرة لغير خطأ من الخبراء، مثل عدم تفهيم المحكمة طبيعة المهمة للخبراء فلا يمنع من إعادة الخبرة من طرف هؤلاء أنفسهم.[2]

المطلب الثاني: تكييف الخبرة القضائية

تتميز الخبرة القضائية بجملة من الخصائص تجعل منها الوسيلة الوحيدة والأمثل التي يلجأ إليها القاضي دون غيرها من الوسائل لحل النزاع، كما قد تشترك الخبرة مع بعض وسائل الإثبات في نقاط معينة وتختلف عنهم في نقاط أخرى، وبالتالي تساعدنا عملية التكييف على فهم طبيعة الخبرة أكثر وتوضيح معالمها، وهذا من خلال شرح خصائصها والتمييز بينها وبين المفاهيم المشابهة لها.

ومنه ندرس خصائص الخبرة ضمن الفرع الأول، ومايميزها عن المفاهيم المشابهة لها ضمن الفرع الثاني:

[1] محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للنشر، الجزائر، د.ط، 2002، ص85.

[2] مراد محمود الشنيكات، المرجع السابق، ص- ص241،242.

الفرع الأول: خصائص الخبرة القضائية

وتتمثل في:

– الصفة الفنية للخبرة القضائية، فالمحكمة لاتلتزم باللجوء إلى أهل الخبرة إلا فيما يتعلق بالمسائل الفنية البحتة، والمشاكل الواقعية والمادية التي تحتاج إلى تحقيقات معمقة ويستلزم ذلك تخصص معين من قبل مهني أو فني.

وعلى ذلك، فإن الأمور التي لايُنتَظر أن يلم بها القاضي إلماما كافيا يساعده على تفهمها حال عرضها عليه لابد له أن يستعين بمن هو أعلم منه بها وله إلمام كاف يمكنه من بيان الرأي حولها.[1]

ومن ثمة فإنه لايجوز للقاضي ندب خبير لتوضيح مسألة قانونية، لأن هنا العمل يعد تنازلا عن اختصاصه للخبير، وهو ليس أهلا للفصل في مثل هذه المسائل، لأن القاضي يعد خبيرا في القانون ويُفترض فيه العلم بذلك، وبالتالي فهو ملزم بالفصل في النزاعات بإعمال قواعد قانونية تنطبق على النزاع كما هو ملزم بمعرفة القانون وكيفية تطبيقه[2]. وإن الإخلال بهذه الخاصية يترتب عنه بطلان الخبرة.

– الصفة الإجرائية للخبرة القضائية، فهي بمثابة تدبير من تدابير التحقيق أو وسيلة من وسائل التحري وأن ما يتم التوصل إليه يعد عنصرا من عناصر الإثبات، وبالتالي فكل إجراء قضائي يرتب عليه القانون آثارا إجرائيا مباشرا في الخصومة يساهم في سيرها.

– الصفة الاختيارية للخبرة القضائية، فالمحكمة هي التي تقدر مدى ضرورة الاستعانة بخبير وهي تملك السلطة المطلقة في ندب الخبراء سواء من تلقاء نفسها أو استجابة لطلب الخصوم، وذلك بتقديرها للأسباب ولامعقب عليها في ذلك، فقد ترى في عناصر

[1] محمود الكيلاني، قواعد الإثبات وأحكام التنفيذ، المجلد الرابع، دار الثقافة للنشر، الأردن، الطبعة الأولى، 2010، ص103.

[2] بلول فهيمة، "الخبرة القضائية كإجراء أساسي للتحقيق في المنازعات الضريبية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 15، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2016، ص352.

النزاع والأوراق المقدمة مايكفي لتكوين قناعتها فترفض ندب الخبير حتى ولو قدم الخصوم طلبا لذلك، متى كان رفضها قائم على أسباب سائغة.[1]

وبالتالي كأصل عام، القاضي غير ملزم باتخاذ الخبرة إذا وجد في أوراق الدعوى مايكفيه ليصدر الحكم،، وهو موقف المشرع الجزائري من خلال نص المادة 126 ق.إ.م.إ التي تركت الأمر بالخبرة جوازيا للقاضي، فهو من يقرر لزومها من عدمها، ولا معقب عليه في ذلك متى كان تقديره مبررا.

أما كِلستثناء، قد يكون استعانة القاضي بلخبير أمر وجوبي، فتُلزم المحكمة بالاستجابة لنص قانوني أمر بإجراء الخبرة وذلك إذا تعلقت بمسائل فنية بحتة، أو إذا تعلق الأمر بدفاع جوهري إذا لم يكن لدى الخصم أي وسيلة أخرى لإثبات ما يدعيه.

– الصفة التبعية للخبرة القضائية، حيث تفترض الأخيرة وجود نزاع قائم، أي أنها تقرر تبعا لدعوى أصلية وكإجراء إثبات تساعد في حسم النزاع[2] ويرفض القضاء أن تكون الخبرة مستقلة عن أي نزاع لأن طلب الخبرة هو من إجراءات الإثبات التي يلجا إليها القاضي أو الخصوم بصدد دعوى قائمة بالفعل، وذلك لكشف أو تعزيز دليل قائم في النزاع.

ومع ذلك فقد أجيز اللجوء إلى الخبرة بصفة أصلية كاستثناء في الدعاوى الاستعجالية التي يجب أن يتوفر في شأنها عنصر الاستعجال، ويكون الهدف منها الحفاظ على مصالح الأطراف، واجتناب الضرر المحدق مستقبلا، ويقتصر دور قاضي الاستعجالهنا على إثبات واقعة يحتمل أن تصبح موضوع نزاع أمام القضاء، ويُفصل في هذه مثل الدعاوى بموجب أمر على عريضة.[3]

---

[1] محمد حسن قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، د.ط، 2008، ص405.

[2] رمضان أبو السعود، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية "النظرية العامة في الإثبات"، الدار الجامعية للنشر، بيروت، د.ط، 1993، ص403.

[3] رقية سكيل، محاضرات في مادة طرق الإثبات، السنة ثالثة ليسانس، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2016، ص108.

– الصفة النسبية للخبرة القضائية، ويتضح ذلك من خلال تحديد مهام القائم بها بصفة واضحة حتى لاتتحول المهمة إلى تفويض صلاحيات، إذ لايمكنه تجاوز مهامه. فالخبير مثلا لايستطيع تلقي الشهادات بالمعنى القانوني للكلمة وإنما يتلقى مجرد معلومات شفوية.

ويتأكد الطابع النسبي للخبرة القضائية من جهة أخرى، من خلال مبدأ حرية القرار الذي يعود للقاضي وحده غير الملزم بتاتا بنتائج الخبير حتى على المستوى التقني المحض.[1]

الفرع الثاني: تمييز الخبرة القضائية عن المفاهيم المشابهة لها

تتميز الخبرة القضائية عن بعض وسائل الإثبات المشابهة لها والمعتمدة في مختلف المجالات، لاسيما المجال العقاري بعدة صفات، سنتطرق الى ابرز هذه الوسائل ونقاط التشابه والاختلاف بينهما :

أولا: تمييز الخبرة القضائية عن المعاينة

ويقصد بالمعاينة " أن يشاهد القاضي بنفسه أو بواسطة أمينه محل النزاع بين المتخاصمين لمعرفة حقيقة الأمر"[2]

نصت على المعاينة المادة 146 ق.إ.م.إ بقولها "**يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب الخصوم القيام بإجراء المعاينات ...مع الانتقال إلى عين المكان إذا اقتضى الأمر ذلك"**

وتشترك المعاينة مع الخبرة في بعض الجوانب، في أنها عمل إجرائي ذو صفة قضائية ، يلجأ إليها القاضي إذا رأى ضرورة لذلك، سواءً من تلقاء نفسه أو بطلب الخصوم، قد يتم اللجوء إليها إما بصفة أصلية دون وجود دعوى مرفوعة أمام المحكمة، أو بصفة فرعية في دعوى مرفوعة أمام القضاء.

[1] نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، المرجع السابق، ص43.

[2] جمال الكيلاني، المرجع السابق، ص270.

كما أنها إجراء غير ملزم للمحكمة، فلها أن تأخذ بتقرير المعاينة إذا كان يشكل دليل قاطع لا غنى عنه في حسم النزاع، كما ولها أن تعدل عنه متى وجدت في عناصر الدعوى مايكفي لتكوين عقيدتها، وفي حالة الرفض على المحكمة أن تسبب قرار العدول[1].

وتختلف المعاينة عن الخبرة، في أن:

– المعاينة تعطي للمحكمة فكرة مادية محسوسة عن الواقعة لاتوفرها أوراق الدعوى ولا أقوال الشهود ولا تقارير الخبراء، فتقرير الخبير مهما بلغ من الدقة، لن يعطي الصورة الكاملة والصادقة للواقع كما هو الحال في المعاينة والمشاهدة المباشرة .

– تساعد المعاينة على كشف حقيقة النزاع في أسرع وقت وبأيسر نفقة[2]، عكس الخبرة التي تأخذ وقت أطول وبكلفة أكبر.

– تعتبر المعاينة من أدوات الإثبات المباشرة، حيث يقوم القاضي بنفسه باستنباط الدليل من مشاهدته وذلك لغموض الدليل المقدم إليه أو نقصانه، أما الخبرة فهي من أدوات الإثبات غير المباشرة، حيث يقوم بها شخص ذو خبرة واسعة من العلم لايكتسبها القاضي.

– الخبرة معاينة فنية لا يشترط فيها حضور أمين الضبط في حين يشترط ذلك في المعاينة.

– حضور الخصوم شرط في المعاينة، بينما لايشترط دائما حضوره في الخبرة.

– تهدف المعاينة إلى جمع الأدلة وإثبات الحالة المادية للأشياء والأشخاص والأماكن في حين أنها تختلف عن الخبرة والتي هي وسيلة للتقدير الفني والعلمي للأدلة.

– في المعاينة يشاهد القاضي محل النزاع بنفسه، ليتمكن من فهم واقعي صحيح للقضية المعروضة ويحرر في ذلك محضر كتابي يدون فيه نتائج المعاينة أو يقدمها شفهيا، أما الخبرة فعادة ما يعرض الخبير نتائجها أمام القاضي بشكل كتابي.

---

[1] محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص397.

[2] عباس العبودي، المرجع السابق، ص320.

– قد يكون مكان المعاينة داخل أو خارج المحكمة[1]، أما الخبرة فعادة ما تتم خارج المحكمة.

ثانيا: تمييز الخبرة القضائية عن التحقيق

نص على التحقيق المواد 75 إلى 97 ق.إ.م.إ

يراد من التحقيق مثلما يجري به العمل في الخبرة، سماع أي شخص يكون على إحاطة بمستجدات الدعوى القائمة وإجراء مواجهة بين الذين يدلون بأقوالهم وملاحظاتهم.

ويتشابه كلا من التحقيق والخبرة في كون كلا التدبيرين يدلي من تقضي الضرورة سماعهم بتصريحات على انفراد أو بحضور الخصوم، فعلى هؤلاء الأشخاص الإفصاح عن هويتهم وموطنهم ومهنتهم وعن طبيعة علاقتهم بالأطراف كما عليهم وضع أنفسهم تحت سلطة الجهة التي تتلقى أقوالهم إلى غاية إتمام إجراءات التحقيق أو الخبرة.

أما مايميز التحقيق عن الخبرة هو أنه:

– في التحقيق يطلق على من يدلي بأقواله بأنه شاهد والأقوال المدلى بها هي الشهادة، بينما في الخبرة فإنه يطلق على من يقع الاستماع إليهم تسمية "ذوي العلم" وعلى ما يأتون به من معلومات "الأقوال والملاحظات"

– بالنسبة للشهود في التحقيق ملزمين بحلف اليمين، والأمر على خلاف ذلك في الخبرة لأن الخبير لايؤدي اليمين إلا مرة عند بداية كل سنة قضائية.

– يحرر محضر وجوبا تدون فيه الشهادة الواردة في التحقيق، أما في الخبرة فيعاد ذكر أقوال وملاحظات الخبير ضمن تقرير الخبرة.[2]

ثالثا: تمييز الخبرة القضائية عن الشهادة

تعرضت إليها المواد 150 إلى 163 من ق.إ.م.إ

[1] جمال الكيلاني، المرجع السابق، ص271.

[2] بطاهر تواتي، المرجع السابق، ص23.

والشهادة هي تلك الأقوال التي يدلي بها شخص، ذكر كان أم أنثى أمام القضاء لإثبات الواقعة المعروضة عليه قصد الوقوف على الحقيقة وتأكيد الحق لصاحبه[1].

وقد اعتبر بعض الفقه أن الخبرة شهادة، حيث هناك تشابه كبير بينهما، ويظهر ذلك جليا في كونهما يقومان للمساهمة في بالإفادة بالمعلومات لصالح العدالة من أجل التعرف على الحقيقة، مما أدى إلى بعض الفقهاء إلى القول بأنها ليست إلا نوعا من الشهادة.

وتتشابه الخبرة والشهادة في أن كلاهما يستخدم في مجال الدعوى من أجل الوصول إلى التأكد اليقيني. كما أن أداء اليمين واجبة في كل منهما وعكس ذلك يترتب البطلان.

أما الفرق بينهما يظهر في:

– الشاهد يشهد على ما يعلم من وقائع رآها أو سمعها بنفسه، وتقديم المستندات التي تدعم شهادته، وليس له أن يزيد أو ينقص أو يحلل أو يستنبط، أما الخبير فإنه يبدي رأيه فيما يعرض عليه من مسألة فنية من خلال ظروف معينة لا يعرفها شخصيا، وله صلاحية أن يدرس جوانب النزاع فنيا ويحللها ويستنبط النتائج بحسب خبرته ومعرفته.

– تعتبر شهادة الشاهد دليلا مباشرا في القضية، وأما الخبير فرأيه يعتبر مجرد توضيح أو تقدير لدليل آخر فهو أقرب إلى الحكم منه إلى الشهادة[2].

– لا يشترط في الشاهد أن يكون ملّما متخصصا فنيا أو علميا لسرد الوقائع، عكس الخبير الذي يشترط فيه تخصص فني أو علمي في سبيل إثبات الواقعة وبيان ماهيتها.

– يكفي للشاهد صفات الإدراك والتمييز وسلامة العقل، أما الخبير فيجب أن يكون متميزا بالفطنة ومزودا بقوة الملاحظة والدقة،كي يرى في الأشياء التي تُعرض عليه ما لايراه الشاهد العادي، وهذا ناجم عن التخصص.

– في الخبرة يجوز للخبير أن يمتنع عن أداء الخبرة، حيث يصبح غير ملزم بأداء العمل

[1] يوسف دلاندة، الوجيز في شهادة الشهود، دار هومة للنشر، الجزائر، د.ط، 2004، ص19.

[2] عبد الرزاق أحمد الشيبان، المرجع السابق، ص429.

الذي تطلبه منه المحكمة، عكس الشاهد الذي تجبره المحكمة على أداء الشهادة إذا امتنع عن أدائها.

– يتضمن يمين الشهادة التعهد بالإدلاء بكل صدق وأمانة أما يمين الخبرة فيتضمن تعهد الخبير بأداء عمله بكل صدق ونزاهة.

– لايمكن استبدال الشاهد لأن الشهادة شخصية، فلا يجوز الإتيان بغيره ليشهد على أمر لم يره ولم يسمعه فإن فعل فهو شاهد زور، أما الخبير فهو ليس شخصا معينا بعينه، وبالتالي يمكن استبداله بغيره مختص في المجال المطلوب.

– قد يشهد الشاهد في جميع مجالات الحياة، بينما الخبير فإنه يمارس خبرته إلا في مجال اختصاصه.

– الشاهد لايتلقى أتعابا مقابلا إدلائه بشهادته، بينما الخبير يتقاضى أتعابا مقابل إنجازه للخبرة.[1]

[1] الفرق بين الخبرة والشهادة، elmouhami.com، تم الاطلاع عليه يوم 02 مارس2021، على الساعة 22:15.

المبحث الثاني: الأشخاص المسنَدة إليهم الخبرة القضائية العقارية

تُسنَد الخبرة القضائية إلى شخص مختص يسمى الخبير، ويعرف الخبير بأنه شخص له خبرة فنية في اختصاصات مهنية يقوم بالمهام المسندة إليه بموجب حكم قضائي لغرض إنارة الجهة القضائية التي عينته قصد الفصل في الدعوى.

فهو شخص له جدارة في ميدان معين يكلف إما تلقائيا من القاضي أو باتفاق الأطراف من أجل تنوير المحكمة حول بعض الجوانب الفنية ذات صلة بالقضية[1].

يزداد احتياج القضاة لتعيين الخبراء في المسائل العقارية نظرا لتعقدها، سواء المعروضة منها أمام القاضي المدني أو الإداري ، والقانون يعتبر اللجوء إلى الخبرة مسألة اختيارية، غير أنه مايلاحظ في الحياة العملية أن الخبرة أصبحت إلزامية في أغلب النزاعات العقارية.

في هذا السياق نعرض الخبراء المكلفون بالخبرة القضائية العقارية وصور الاستعانة بهم ضمن المطلبين المواليين:

المطلب الأول: الخبراء المكلفون بالخبرة القضائية العقارية

يستعين القاضي بالخبير القضائي في المسائل العقارية الشائكة، ولعل المهندس الخبير العقاري الشخص الأجدر بالتحقيق الفني في أغلب النزاعات العقارية، وقد نظم المشرع الجزائري الأحكام الخاصة بمهنة كل من الخبير القضائي والمهندس الخبير العقاري ضمن نصوص تنظيمية، يهدف من خلالها إلى تكريس أهمية مهنة الخبرة القضائية، وضبط أعمال القائمين بها وفق ماتقتضيه التطورات الحاصلة في مجالات

[1] يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار هومة للنشر، الجزائر، د.ط، 2008، ص76.

الحياة، والحفاظ على حسن سير المهنة حتى تحقق الأهداف المرجوة منها لذلك يستدعي الأمر التطرق إلى مفهوم كل منهما ضمن الفرعين المواليين:

الفرع الأول: مفهوم الخبير القضائي

يؤدي الخبير القضائي دور هام وإيجابي في الدعوى لما يملكه من كفاءة علمية وعملية، بحيث ينير الطريق للقاضي بشأن مشكلات فنية ومادية تحتاج إلى تدخل الخبير ولذا أفرد له المشرع الجزائري مرسوم تنفيذي سطر له ضمنه مجموعة حقوق والتزامات وشروط يجب توفرها حتى يلتحق بالمهنة.

أولا: تعريف الخبير القضائي

يعتبر الخبير القضائي من مساعدي القضاء، ويمارس مهامه وفقا لشروط قانونية، وبالتالي فهو الشخص المختص الذي يتولى بتكليف من المحكمة التحقيق في نقط تقنية وفنية، ويمنع عليه أن يبدي أي رأي في الجوانب القانونية.

ويمكن للمحاكم أن تستعين بآراء الخبراء القضائيين على سبيل الاستئناس دون أن تكون ملزمة لها[1].

قد يكون الخبير القضائي متخصصا في علم معين أو عدة علوم. وما يعنينا في هذا الشأن المجال العقاري، وبالتالي من أبرز الاختصاصات المتاحة للخبير القضائي في مجال المنازعات العقارية نجد البناء، الطبوغرافيا، الهندسة المعمارية، الهندسة المدنية، الأشغال العمومية[2].

وقد نظم المشرع الجزائري القواعد المتعلقة بالخبير القضائي، في المرسوم التنفيذي رقم 95-310 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته،

[1] الخبير القضائي في الجزائر، www.tribunaldz.com، تم الاطلاع عليه يوم 15 جانفي2021، على الساعة 20:23.

[2] قاديري عبد الحكيم، التشريعات والمهندس الخبير العقاري-دراسة نقدية-، يوم دراسي تحت عنوان "المهندس الخبير العقاري والتشريعات القانونية"، المجلس الجهوي لناحية وهران، 2016، ص07.

كما يحدد الواجبات والحقوق المرتبطة بهذه الصفة.

ثانيا: شروط التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 95-310: "**يجوز أن يسجل أي شخص طبيعي أو معنوي في إحدى قوائم الخبراء القضائيين متى استوفى الشروط المحددة في هذا المرسوم**"[1]

- **شروط التسجيل بالنسبة للشخص الطبيعي**

حددتها المادة 04 من هذا المرسوم

- أن يكون طالب الاعتماد ذو جنسية جزائرية، ويستوي أن تكون أصلية أو مكتسبة، كما يجوز قبول خبراء من جنسية أجنبية بشرط وجود اتفاقية دولية ثنائية أو متعددة الأطراف.
- أن تكون له شهادة جامعية أو تأهيل مهني في الاختصاص المراد العمل فيه.

والإشكال لايثار هنا في الشهادات الجامعية، بل يثار في التأهيل المهني فقد يصعب أو يستحيل للنيابة العامة وهم أشخاص درسوا وعملوا في قانون أن تكلفهم بدراسة ملفات تحتوي على شهادات مهنية لتخصصات تقنية متعددة ومعقدة.

- ألا يكون طالب التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين قد تعرض لعقوبة نهائية لارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة والشرف.
- ألا يكون طالب التسجيل حكم عليه بالإفلاس أو التسوية القضائية نتيجة ممارسة أعمال تجارية.
- ألا يكون مما عزلوا بصفته ضابط عمومي كموثق أو محامي شطب اسمه أو موظف عزل بسبب ارتكاب وقائع مخلة بالآداب العامة والشرف.
- ألا يكون محل منع بموجب حكم قضائي من ممارسة المهنة المتخصص فيها.
- أن تكون له خبرة 7 سنوات في الاختصاص التقني المراد التسجيل فيه.
- أن يكون معتمد من طرف السلطة وهي الوزارة في بعض الحالات أو الهيئة التنظيمية كالنقابات المهنية التابعة للاختصاص المراد التسجيل فيه.

[1] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310، المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1416، الموافق ل15 أكتوبر 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، كما يحدد حقوقهم ووجباتهم، الجريدة الرسمية الصادرة في 15 أكتوبر 1995، العدد 60، ص03.

والملاحظ هنا فيما يتعلق بشرط عدم تعرض المرشح لعقوبة جزائية بسبب واقعة مخلة بالآداب هو شرط ضيق وغير كافي، بل نرى وجوب اشتراط عدم تعرض الخبير لأي حكم إدانة سواء في مادة الجنح أو الجنايات المعاقب عليها بقانون العقوبات أو بالقوانين الخاصة، ذلك أن الخبير القضائي يبث في مسائل تقنية، يخشى أن يرجح فيها طرف عن آخر، ويكون من المغامرة تعيين شخص قد تعرض إلى حكم في قضايا الرشوة مثلا والتي لامحالة أن يتعرض لها الخبير عند أداء مهامه.[1]

- **شروط التسجيل بالنسبة للشخص المعنوي**

الخبير القضائي يمكن أن يكون شخصا معنويا يتكون من مجموعة أشخاص طبيعية أي خبراء، ، وقد اشترطت المادة 05 من المرسوم 95-310 في المسيرين الاجتماعيين للشخص المعنوي الشروط التي يلتزم بها الشخص الطبيعي المذكورة في المادة الرابعة من هذا المرسوم الفقرة (3) و(4) و(5).

- ممارسته للنشاط لمدة لا تقل عن05 سنوات ليكتسب تأهيل كاف في التخصص المراد التسجيل فيه.*

- أن يكون له مقر رئيسي أو مؤسسة تقنية بدائرة اختصاص المجلس القضائي.

ثالثا: حقوق والتزامات الخبير القضائي

تضمنت المواد من 09 إلى 18 من المرسوم 95-310 أهم الحقوق والواجبات التي على الخبير أن يتحلى بها، إضافة إلى تلك التي يفرضها الواقع المهني:

- **حقوق الخبير القضائي**

[1] حساني صبرينة، الخبير القضائي في المواد المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص- ص33،35.

* لا أرى مبرر لتقليص مدة التأهيل إلى 5 سنوات، بل من الأفضل أن تكون القاعدة عامة على الشخص الطبيعي و المعنوي باعتبار الأخير يتكون من مجموعة خبراء وهم بدورهم أشخاص طبيعيون.

– للخبير الحق في تحقيق الحماية له أثناء أداء مهامه، إذ يجب أن يحظى ويتمتع بالاحترام الكامل وحماية صفته من أي انتحال، وفي حصانة الخبير حصانة لحق المواطن المتقاضي في الدفاع عن حقه أمام القضاء، حيث نصت المادة 243 من قانون العقوبات: " **كل من استعمل لقبا بمهمة منظمة قانونا أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو ادعي لنفسه شيئا من ذلك بغرض أن يستوفي الشروط لحملها، يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين وبغرامة من** 500 **إلى** 5000**دج، أو احدى هاتين العقوبتين**"[1].

– يحق للخبير القضائي أن يطلب إعفاءه من أداء مأموريته بشرط أن يسبب طلبه، كما نصت عليه المادة 11 من هذا المرسوم.

– وجوب تعاون أطراف النزاع مع الخبير والاستجابة لدعواته للاجتماع وتقديم المستندات المطلوبة في أسرع وقت ممكن، لكي لايؤدي في النهاية إلى البطء في حسم الدعاوى، كما نصت عليه المادة 14 من ذات المرسوم.

– للخبير الحق في حمايته من أي اعتداء يقع عليه ومن أي ضرر يلحق به أثناء تأدية مهامه، سواء من قِبل أطراف النزاع أو أطراف آخرين (المادة 16) من المرسوم نفسه.

كما نصت المادة 1/148 من قانون العقوبات: " **يعاقب بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات كل من يتعدى بالعنف أو القوة على أحد القضاة أو الموظفين العموميين أو القواد أو رجال القوة العمومية في مباشرة أعمال وظائفهم أو بمناسبة مباشرتها"**

– كل خبير يستحق أتعاب مقابل كل عمل قام به في إطار الخبرة، وتتولى الجهة القضائية المختصة تقدير هذه الأتعاب التي يراعى فيها المجهودات العلمية والفعلية المبذولة من طرف الخبير[2]، وقد نصت المادة 143 من ق.إ.م.إ: "**يتم تحديد أتعاب الخبير النهائية من طرف رئيس الجهة القضائية بعد إيداع التقرير، مراعيا في ذلك المساعي المبذولة واحترام الآجال المحددة وجودة العمل المنجز.**

[1] المادة 243 من الأمر رقم 66–156، المؤرخ في 18 صفر 1386، الموافق ل08 يوليو 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09–01 الصادر في 29 صفر 1430، الموافق ل25 فبراير 2009، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 11 يونيو1966، العدد 49، ص767.

[2] حساني صبرينة، المرجع السابق، ص– ص46،51.

يأذن رئيس الجهة القضائية لأمانة الضبط بتسليم المبالغ المودعة إليها للخبير، في حدود المبلغ المستحق مقابل أتعابه.

يأمر الرئيس عند اللزوم، إما باستكمال المبالغ المستحقة للخبير، مع تعيين الخصم الذي يتحمل ذلك، وإما إعادة المبالغ الفائضة إلى من أودعها.

في جميع الحالات يفصل رئيس الجهة القضائية بأمر تسلم أمانة الضبط نسخة رسمية منه إلى الخبير المنفذ"

وإذا رأى الخبير أن الأتعاب المحصلة مجحفة في حقه ولاتتناسب وحجم العمل المنجز، عليه المطالبة بحقوقهم، ولا يتقادم حق مطالبة الخبير بحقوقه إلا بمرور سنتين، وفق ما نصت عليه المادة 310 من القانون المدني الجزائري بقولها: "**تتقادم بسنتين حقوق الأطباء، والصيادلة، والمحامين، والمهندسين، والخبراء، ووكلاء التفليسة، والسماسرة، والأساتذة، بشرط أن تكون هذه الحقوق واجبة لهم عما أدوه من عمل مهنتهم وعما تكبدوه من مصاريف**"[1]

- **التزامات الخبير القضائي**

– القسم واجب على كل خبير قضائي باعتباره يمارس مهنة حرة، يقوم به مرة واحدة أثناء تسجيله في قائمة الخبراء القضائيين، أو قبل البدء في عمله إذا كان خبيرا غير مسجلا في قائمة الخبراء القضائيين، وقد نصت المادة 09 من م.ت 95–310 بأن: " **يؤدي الخبراء القضائيون المقيدون أول مرة في قوائم المجالس القضائية اليمين المنصوص عليها في المادة 154 من قانون الإجراءات الجزائية.**

ويتم إعداد محضر أداء اليمين الذي يحتفظ به الأرشيف المجلس القضائي ليرجع إليه عند الحاجة"

كما تنص المادة 131 من ق.إ.م.إ على: "**يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء، اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الآمر بالخبرة.**

تودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية"

[1] المادة 310 من الأمر رقم 75–58، المؤرخ في20 رمضان 1395، الموافق ل 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 07–05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428، الموافق ل 13 مايو2007، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 24 رمضان1395، الموافق ل 30 سبتمبر 1975، العدد 78، ص1007.

ويتمثل نص اليمين في "**اقسم بالله العلي العظيم بأن أقوم بأداء مهنتي كخبير على أكمل وجه وبكل إخلاص وأن أبدي رأيي بكل نزاهة واستقلال**"

– يؤدي الخبير القضائي مهامه تحت سلطة القاضي الذي عيّنه وتحت مراقبة النائب العام وفقا لنص المادة 10 من المرسوم ذاته.

– يجب على الخبير القضائي الذي يرى نفسه قابلا للرد أن يخبر بذلك القاضي الذي عيّنه لاستبداله بغيره في اقرب وقت.

– على الخبير أن يلتزم بالأمانة والموضوعية وعدم الانحياز إلى أحد الأطراف حين تأدية مهمته.

–على الخبير أن يؤدي مهمته التي نُدب لها في الأجل الممنوح له وعدم التأخير في إيداع التقرير لتجنب التطويل في أمد النزاع، كما عليه احترام مبدأ المواجهة بين الخصوم.

– على الخبير القضائي القيام بالمهام المسندة إليه شخصيا، فلا يجوز له تكليف غيره للقيام بها مهما كانت الظروف.[1]

– امتثال الخبير إلى ما تأمره به المحكمة بعد إيداعه للتقرير، لأن مهمة الخبير لاتنتهي بإيداع التقرير فقد تعيد المحكمة المأمورية إلى الخبير لتدارك بعض أوجه القصور التي شابت تقريره.

– على الخبير ألا يكشف عن سر المهنة أو الوثائق التي بحوزته وعن كل ما يصل إلى علمه بتفاصيلها لأي جهة خارج الجهة التي أسندت إليه مهمة الخبرة [2]، وهذا مانصت عليه المادة 02/12 من المرسوم ذاته:" **ويمنع على الخبير القضائي أن يكلف غيره بمهمة أسندت إليه، ويتعين عليه في جميع الحالات أن يحفظ سر ما اطلع عليه**".

– على الخبير أن يؤسس تقريره على أراء صحيحة وغير كاذبة وإلا عرض نفسه الى

[1] نصت المادة (01/12) من م.ت 95–310 السابق ذكره: "**الخبير القضائي هو المسؤول الوحيد عن الدراسات والأعمال التي ينجزها**".

[2] حساني صبرينة، المرجع السابق، ص– ص41،45.

عقوبات جزائية.

الفرع الثاني: مفهوم المهندس الخبير العقاري

المهندس الخبير العقاري لاغنى عنه في أغلب النزاعات العقارية، لما تساهم به مخططاته الطبوغرافية في حل العديد من قضايا العقار، وقد فرض عليه المشرع مجموعة شروط لممارسة المهنة، كما أحاطه بالتزامات وكفل له حقوق تسمح له بممارسة المهنة ضمن إطار مشروع ومنظم.

أولا: تعريف المهندس الخبير العقاري

نظمت أحكام هذه المهنة الأمر رقم 95-08 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، وعرفته المادة الثانية منه بأنه: "**يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية الوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية.**

وبهذه الصفة، يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديدها ووضع معالم حدودها، ويمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية.

يقوم المهندس الخبير العقاري، دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية

في مجال تسيير الأملاك العقارية بالتحريات العقارية. المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك وفقا للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها.

كما يمكن المهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية"[1]

نلاحظ أن هذه المادة ركزت على مهام الخبير العقاري أكثر من تحديد صفته، وتتمثل أهم الأطر التنظيمية لهذه المهنة بموجب هذا الأمر في:

[1] المادة 02 من الأمر 95-08 المؤرخ في 01 رمضان 1415، الموافق ل01 فبراير1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 16 ذي القعدة 1415، العدد 20، ص05.

– المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري (المادة 07 من هذا الأمر) يرأسه وزير المالية، يتولى هذا المجلس تنظيم دورات تكوينية للمهندس الخبير العقاري بالتعاون مع مركز التقنيات الفضائية، ويسهر على رفع مستوى المهندس الخبير العقاري، التأقلم مع المستجدات في المجال العقاري عن طريق الأيام الدراسية والتحسيس والتفتيشات الدورية.

– هيئة المهندسين الخبراء العقاريين (المادة 10) ومن أبرز مهامها تحسين التأهيل المهني للمهندسين الخبراء العقاريين، ويسير هذه الهيئة بدورها مجلس وطني منتخب، و ثلاثة مجالس جهوية منتخبة في كل من (الجزائر العاصمة، وهران، قسنطينة)[1].

ثانيا: شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري

تضمنت المادة 03 من الأمر 95-08 شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري:

– الجنسية الجزائرية سواء كانت أصلية أو مكتسبة، ويسمح أيضا للأشخاص الطبيعيين ذوي
الجنسية الأجنبية ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري، في ظل وجود اتفاقية أو اتفاق لهذا الغرض مع البلد الذي ينتمي إليه هؤلاء الأشخاص وفقا للمادة 04 من الأمر ذاته. وعادة مايتم توظيف الأجانب بموجب عقد محدد المدة وفقا لأحكام القانون رقم 10/81 المتعلق بشروط توظيف المستخدمين الأجانب، وكذا المرسوم رقم 276/86.

– حيازة شهادة مهندس دولة مساح أو مهندس دولة في الطبوغرافيا أو مهندس تطبيقي، تقوم بتسليمها مؤسسة من مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في هذا الاختصاص.

– الممارسة المسبقة للمهنة، إما كمهندس متدرب لمدة ثلاث سنوات والنجاح في امتحان التدريب، وإما كمهندس مسح الأراضي أو مهندس في الطبوغرافيا، ضمن إدارة تابعة

[1] المهنة شريك في التنمية، www.ech-chaab.com، تم الإطلاع عليه يوم 05 مارس 2021، على الساعة 02:35.

للدولة أو جماعة محلية أو مؤسسة عمومية لمدة خمس سنوات على الأقل، حسب مفهوم المادة 30 من هذا الأمر.

– عدم التعرض لحكم قضائي بسبب أعمال تمس بشرف المهنة وسمعتها، ويطلق على هذا الشرط في بعض الدول بحسن السيرة، ويتم التأكد من توافر هذا الشرط عن طريق ماتسمى بصحيفة السوابق القضائية والبحث في مدى توافر بياناتها مع ممارسة الوظيفة العامة.

– التمتع بالحقوق الوطنية.

– التسجيل في جدول هيئة للمهندسين الخبراء العقاريين المنصوص عليه في المادة 12 من الأمر نفسه* حتى يكتسب صفة المهندس الخبير العقاري، وخلاف ذلك يعرضه الى عقوبات جزائية.

ثالثا: حقوق وواجبات المهندس الخبير العقاري

نصت مواد متفرقة من الأمر 95–08 على بعض حقوق وواجبات الخبير العقاري:

- **حقوق المهندس الخبير العقاري**

– يباشر المهندس الخبير العقاري مهنته عبر كامل التراب الوطني.

– يحق للمهندس الخبير العقاري فتح مكتب مستقل خاص به يزاول فيه مهنته، حيث يحدد التنظيم كيفيات إنشاء المكتب وطريقة تسييره.

– يحق للمهندس المتدرب أن يحسن في كفاءاته المهنية وتقاضي أجر خلال فترة التدريب.

وقد جاء في مضمون المادة 34 من هذا الأمر: " **تحدد كيفيات التسجيل في قائمة المهندسين المتدربين المنصوص عليها في المادة 30 الفقرة 2أعلاه، وكيفيات توجيه التدريب المهني ومراقبته وتنظيم امتحان نهاية التدريب عن طريق التنظيم**"

* الملاحظ عن هذا الأمر أنه لم يتطرق الى الأشخاص المعنوية مما يُستنبط من نص المادة 02 من الأمر 95–08 أن مهنة المهندس الخبير العقاري مخولة للشخص الطبيعي فقط.

– يحق للمهندس الخبير العقاري، تقاضي أتعاب مقابل الخدمات التي يقدمها في إطار مهنته، وتحدد تعريفة أتعاب المهندس الخبير العقاري عند الاقتضاء عن طريق التنظيم (المادة 22).

ويلتزم بدفع أتعاب الخبير ومصروفاته الخصم الذي طالب القاضي بتعيين الخبير كذلك الخصم الذي خسر الدعوى والذي حكم عليه بمصروفاتها، ولكن يقع عبء هذه الأتعاب والمصروفات في النهاية على من حكم بإلزامه بمصروفات الدعوى[1]. وهو ماجاء في نص المادة 419 ق.إ.م.إ.

ويحق للخبير كما يحق للخصوم الدفع الاعتراض على بدل الأتعاب والنفقات أمام الجهة القضائية التي أصدرت الحكم، حيث تنص المادة 422 ق.إ.م.إ: "**يجوز للخصوم الاعتراض على تصفية المصاريف أمام رئيس الجهة القضائية التي أصدرت الحكم في أجل عشرة** (10) **أيام من تاريخ التبليغ الرسمي إذا كان صادرا في آخر درجة.**

الأمر الفاصل في الاعتراض غير قابل لأي طعن"

– لايحق للخبير تقاضي أتعابه من الخصوم مباشرة طبقا لنص المادة 140 ق.إ.م.إ [2] كما لايرخص له باقتطاع تسبيق من المبلغ المودع لدى أمانة الضبط إلا إذا قدم تبريرا عن ذلك.

- **التزامات المهندس الخبير العقاري**

– يلتزم المهندس الخبير العقاري بتأدية اليمين بعد التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، وقبل الشروع في مهامهم، إذ يقوم بتأديتها أمام المحكمة التي يتواجد بدائرة اختصاصها مقر إقامته كما ورد في(المادة 14).

– يلتزم المهندس الخبير العقاري بالقيام بالمهام المسندة إليه شخصيا وفقا للنوعية المهنية وللمعايير التقنية المشترطة في هذا المجال (المادة 23).

[1] محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص423.

[2] نصت المادة 140 من القانون 08–09 السابق ذكره: " **لايجوز للخصوم بأي حال من الأحوال أداء تسبيقات عن الأتعاب والمصاريف مباشرة للخبير.**

يترتب على قبول الخبير المقيد في الجدول هذه التسبيقات شطبه من قائمة الخبراء وبطلان الخبرة"

– لايحق للمهندس الخبير العقاري أن يزاول مهنة أخرى تتزامن مع مهنة الخبرة كالقيام بعمليات المضاربة لبيع وشراء العقارات.

– على المهندس الخبير العقاري أن يمنع مساعده من التدخل في ممارسة مهامه دون توكيل مكتوب.

– يمنع على المهندس الخبير العقاري من الانتفاع من أية عملية في الأعمال المسندة إليه، كون طبيعة عمله تفترض فيه الحياد والموضوعية والأمانة وبالتالي استبعاد المصالح الشخصية، وعكس ذلك ينتفي مع شرف المهنة.

– على المهندس الخبير العقاري أن يتحلى بالنزاهة وأن يحافظ على السر المهني لزبائنه تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 301 قانون العقوبات.[1]

– يلتزم المهندس الخبير العقاري الممارس للمهنة بالتكفل بالمهندس المتدرب وأن يضمن تكوينه المهني وتسديد أجره وفقا للشروط المعمول بها في النظام الداخلي للهيئة.

– على المهندس الخبير العقاري الذي يمارس مهنته بصفة قانونية قبل نشر هذا الأمر أن يقدم طلب تسجيله في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين في ظرف ستة أشهر من تاريخ التنصيب الفعلي لأجهزة هذه الهيئة، وإلا عرض نفسه إلى عقوبات جزائية. (المادة 02/35 من هذا الأمر)

– وحتى يصبح المهندس الخبير العقاري خبيرا قضائيا، لابد أن يكون معتمدا من طرف القضاء بعد اعتماده من طرف هيئة المهندسين الخبراء العقاريين.

[1] نصت المادة (1/301) من الأمر 66-156 السابق ذكره: **"يعاقب بالحبس من شهر إلى 6 أشهر وبغرامة من 500 إلى 5000دج،...وجميع الأشخاص المؤهلين بحكم الواقع أو المهنة أو الوظيفة الدائمة أو المؤقتة على أسرار أدلى بها إليهم وأفشوها في غير الحالات التي يوجب فيها القانون إفشاؤها ويصرح لهم بذلك"**

المطلب الثاني: صور الاستعانة بالخبراء في المسائل العقارية

تتضارب وتتشابك مصالح الأفراد في مجال العقار، ولهذا تزداد الحاجة الملحة إلى ندب الخبراء من طرف القضاة، وعلى ذلك سنعرض صور الاستعانة بالخبراء في القضايا العقارية سواء المطروحة لدى القاضي العادي أو الإداري، وذلك ضمن فرعين مستقلين:

الفرع الأول: صور الاستعانة بالخبراء على مستوى القضاء العادي

لايمكننا أن نتعرض إلى جميع الحالات التي يقرَّر فيها اللجوء إلى إجراء الخبرة أو سردها على سبيل الحصر، لكن يمكننا ذكر أهم القضايا والأكثرها شيوعا في القضاء المدني، وعليه يلجأ القاضي المدني إلى الخبرة في الحالات الآتية:

– حقوق الارتفاق، وقد عرّفته المادة 867 من ق.م بأنه: **" الارتفاق حق يجعل حدّا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لايتعارض مع الاستعمال الذي خُصّص له هذا المال"**

كما نصت المادة 693 من القانون ذاته على: "**يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك**"

وفي هذه حالة تعيين الخبير يكون إجباريا لتقدير التعويض.

– ضمان العيوب الخفية في الشيء المبيع، التي من شأنها أن تحدث ضررا في المبيع مايسبب ذلك انتقاص في قيمته الاقتصادية، ويعرقل من استعماله على النحو المرغوب، هنا إذا رُفع النزاع إلى القاضي فهو ملزَم بتعيين خبير مختص يعمل على التحقق من وجود هذا العيب أو عدم وجوده[1].

– مراجعة البيع بسبب الغبن، وقد تطرقت إليه المادة 358 ق.م بقولها: "**إذا بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس، فللبائع الحق طلب تكملة الثمن إلى أربعة أخماس ثمن المثل.**

[1] المادة 379 من الأمر 75–58 السابق ذكره.

ويجب لتقدير ما إذا كان الغبن يزيد عن الخمس أن يقوَّم العقار بحسب قيمته وقت البيع"

نشير هنا أن الغبن لايرد إلا العقارات، وعملية تقويم العقار لايمكن أن يتولاها القاضي بحكم طبيعة عمله، مايفهم من ذلك أن اللجوء إلى خبير أمر إلزامي بحكم اختصاصه وطبيعة مهنته من أجل تقويم العقار محل الغبن.

– وضع المعالم والحدود بين الأملاك المتجاورة والمتلاصقة، والقضايا التي ترفع بغية وضع معالم الحدود، تفترض وجود أراض متجاورة وذات حدود مشتركة، كما تشترط أن المدعي يستطيع أن يثبت أن في مساحة أرضه نقصا بينما في مساحة أرض جاره زيادة.

وحتى وإن كانت الحدود موجودة فلابد من جعلها حدود مادية ملموسة وذلك بوضع معالم حجرية في الأرض، ويرفع النزاع هنا إلى قاضي موقع العقار[1].

وتتطلب هذه العملية اللجوء الى خبير عقاري لوضع معالم الحدود بين الجيران، بحيث تتطلب من الخبير الحرص والدقة لما يتبعها من وضع خرائط وقياس أبعاد وغرز المعالم في الأرض[2].

وتتم هذه العملية وفق مرحلتين: الأولى، يتم تحديد فيها الحدود الفاصلة بدقة بين الملكين، بناءً على عقود الملكية، ويبذل الخبير جهده في تطبيق عقود الأملاك على الأرض بانتباه وحرص شديدين، وعليه دراسة مختلف عمليات نقل الملكية فيما مضى، وعليه مراجعة خرائط مصالح المساحة والخرائط القديمة وسجلات البلدية، حتى تساعده في حل المشكل.

لكن قد تقع المرافق الخاصة بالورثة على حدود الملكيات محل النزاع، هنا تعتبر مشتركة ويُعطَى نصفها لكل من الأطراف، ماعدا حق الملكية الذي يثبت لطرف دون الآخر.

---

[1] محمود توفيق اسكندر، المرجع السابق، ص 101.

[2] سعيداني أحمد، أثر الخبرة الفنية في التكييف الفقهي –دراسة مقارنة لنماذج تطبيقية–، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة أدرار، 2009، ص26.

أما المرحلة الثانية، يتم فيها تثبيت هذه الحدود نهائيا ودون رجوع، بغرز المعالم في الأرض، والمعالم هي تلك الفواصل الطبيعية أو الاصطناعية التي تبّين الحد الفاصل بين الملكين، قد تكون هذه المعالم متحركة يمكن نقلها، وقد تكون ثابتة كالجبال والوديان[1].

– قسمة العقارات الشائعة، والتي تناولتها المواد 713 إلى 742 من ق.م تحت عنوان "الملكية الشائعة".

وقد نصت المادة 724 من القانون المدني: "**إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع برفع دعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة. وتعيّن المحكمة خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا أن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته**"

بمفهوم هذه المادة، أنه إذا استحالت قسمة العقار الشائع بصفة رضائية بين الشركاء، يؤول النزاع إلى القضاء، والقاضي هنا يكون مضطّرا لتعيين خبير عقاري لتقويم المال الشائع وللتأكد من قابلية العقار للقسمة. فإن كان العقار يقبل القسمة عينا، يقوم الخبير بوضع مشروع القسمة وتكوين الحصص على أساس أصغر نصيب، ليقّسم العقار لاحقا عن طريق القرعة.

أما إذا كان العقار غير قابل للقسمة أو كانت القسمة قد تؤدي إلى إنقاص قيمته، يتم بيع العقار الشائع في المزاد العلني بإتباع الإجراءات الخاصة بالبيع المزايدة[2].

ويجب أن يذكر الخبير في المحضر على أي أساس قدرت أثمان هذه العقارات، والكيفية التي يمكن بها التقسيم، ويذكروا ما هي المنابات التي يمكن تحديدها وماهي قيمة كل مناب[3].

[1] محمود توفيق اسكندر، المرجع السابق، ص102.

[2] المادة 728 من الأمر 75–58 السابق ذكره.

[3] محمود توفيق اسكندر، المرجع السابق، ص68.

وهو ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 17-07-2002 الذي يقضي ب "تتم قسمة المال الشائع في حالة اختلاف الشركاء وتعيين خبير من طرف المحكمة، عن طريق تكوين الحصص وإجراء القرعة"[1]

-تحديد مصدر ومقدر أضرار مزعومة ناجمة عن أشغال البناء، هنا يُسنَد النزاع في الجانب التقني منه إلى خبير في أشغال البناء، حيث يعمل على معاينة العقار المعني بالبناء ووصف حالته وتقدير ما إن وجدت أضرار وتحديد مدى جسامتها وخطورتها وماهو مصدرها، كما يستمع إلى أقوال وتصريحات أطراف النزاع، ثم يسرد ماتوصل إليه من نتائج تلك المعاينة ويقدّم رأيه بشأن كيفية إصلاح وإزالة الأضرار اللاحقة بالعقار، كما يمكنه أن يقدّر قيمة تلك الإصلاحاتإن طُلِب منه ذلك[2].

-تحديد الثمن الأساسي للعقار محل البيع بالمزاد العلني، تُسند العملية هنا الى مهندس خبير عقاري، ليعمل على معاينة العقار ومن ثمة تقدير الثمن المناسب له، كما نصت عليه المادة 739 من ق.إ.م.إ: " **يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق، للعقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري، يعيَّن بأمر على عريضة بناءً على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحدَّدة مسبقا من طرف رئيس المحكمة.**

يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على أن لايتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استُبدل بغيره"

-نزاع يخص أشغال بناء منجَزة خرقا لقواعد البناء والتعمير، يُسند الأمر هنا إلى خبير مهندس معماري، ولقد تولى القانون رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المعدَّل بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، تنظيم شروط الإنتاج المعماري ومهنة المهندس المعماري.

[1] أنظر قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 17-07-2002، رقم 233109، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، 2002، ص323.

[2] بطاهر تواتي، المرجع السابق، ص174.

-نزاع يخص متانة الخرسانة المستعملة في البناء من طرف المقاول، هنا تُسند عملية التحقق من ذلك إلى خبير مهندس مدني.

الفرع الثاني: صور الاستعانة بالخبراء على مستوى القضاء الإداري

تعتبر الأحكام الخاصة بالخبرة من حيث أحكام تعيين الخبير أو رده أو استبداله، وكذلك الحال بالنسبة لمراحل إجراء الخبرة أحكام عامة،كون المشرع الجزائري لم يضع قواعد خاصة بالخبرة أمام الجهات القضائية الإدارية،وهذا ماتؤكده نص المادة 858 من ق.إ.م.إ. وبالتالي سنعرج على أهم القضايا التي تكون موضوع خبرة قضائية أمام الغرفة الإدارية:

- قضايا نزع الملكية للمنفعة العامة، وتعرف الأخيرة حسب المادة (02 /01) من القانون رقم 91-11[1] بأنها: "**طريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية لاتتم إلا أدى انتهاج الوسائل الودية إلى نتيجة سلبية**"

فهي عملية تخول الإدارة صلاحية إجبار الشخص على التنازل عن أموالهم وحقوقهم العقارية لفائدتها أو لفائدة مؤسسة أخرى، شريطة أن تتعلق العملية بالنفع العام، وتقّدم الإدارة مقابل ذلك تعويض عادل ومنصف.

فالأصل قانونا، هو تحريم اعتداء الإدارة على الملكية الخاصة، إلا أنه يجوز لها ذلك بموجب القانون طبقا لإجراءات وشروط معينة، أن تلجأ إلى الاستيلاء على الملكية أو انتزاعها جبرا على صاحبها للمنفعة العامة.

وعلى صاحب الملكية الذي يرى في عمل الإدارة غير شرعي ومنطوي على الاعتداء، الاتجاه إلى القضاء المستعجل للمطالبة أمام القاضي الإداري بتعيين خبير للتحقق من ذلك[1].

[1] القانون رقم 91-11، المؤرخ في 12 شوال1411، الموافق ل27 أبريل 1991، المعدَّل بموجب القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

وهناك شروط لنزع الملكية من اجل المنفعة العامة يجب أن تحترم وإلا كانت إجراءاتها باطلة:

– التصريح بالمنفعة العمومية وهو قرار صادر من الوالي أو الوزير يصرّح فيه بقيام المشروع.

– تحديد كامل الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق.

– تقرير تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

– قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك العقارية والحقوق المطلوب نزعها.

– توفير الاعتماد المالية اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها[2].

ومجالات الخبرة في نزع الملكية للمنفعة العامة تختلف نذكر أبرزها:

– استعانة القاضي بخبير عقاري لتقييم قيمة الأملاك المنزوعة لتقدير قيمة التعويض الممنوح لصاحب الملكية المنزوعة. وحسب قرار صادر عن مجلس الدولة فإن تقدير التعويض المستحق يتم حسب القيمة الحقيقة المعطاة للملك يوم تقييمه من طرف مصلحة الأملاك الوطنية[3].

– عدم شرعية عمل الإدارة والمنطوية على اعتداء، يجوز لصاحب الملكية التوجه إلى قاضي الاستعجال بطلب تعيين خبير، وعلى القاضي اتخاذ كافة الإجراءات اللازمة إذا ثبت له أنّ ماتقوم به الإدارة يحمل وصف تعدي أو استيلاء.

---

[1] نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للنشر، عين مليلة، د.ط، 2009، ص311.

[2] المادة 03 من القانون 91-11 السابق ذكره.

[3] أنظر قرار مجلس الدولة، الصادر بتاريخ 11-07-2007، رقم 034671، الغرفة الثانية، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، 2009، ص86.

– حالة تجاهل الإدارة لقاعدة قانونية، أو تصريحها بالمنفعة العامة دون إثبات وجودها، يكون القرار مشوبا بتجاوز السلطة إذا لم تثبت المنفعة العامة وانعدامها يكون مؤكد إن صدر رأي موافق من طرف الخبير.

– حالة نزع الإدارة إلا لجزء من العقار، ومطالبة المالك بالاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل، هنا يُطرح المشكل أمام القاضي الذي يفصل في مدى قابلية استعمال الأملاك الباقية. هنا على القاضي أن يلجأ إلى الخبير المهندس العقاري للتأكد من قابلية أو عدم قابلية استعمال هذه الأملاك ومنه تقييم محتوى هذه الأملاك وتقدير التعويض المناسب الذي سيُمنح للمالك[1].

– الفصل في دعوى وضع الحدود بين ملكيتين، أحدهما ملكية خاصة والثانية ملكية تابعة للدولة، هنا يرفع النزاع أمام القضاء الإداري، وهو ما أخذت به المحكمة العليا في إحدى قرارتها الصادر بتاريخ 18-01-2006 إذ جاء فيه:

" الفصل في دعوى وضع الحدود بين ملكية خاصة وملكية تابعة للدولة من اختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي.

حيث أن يستخلص من قراءة القرار المطعون فيه بأن الدعوى المرفوعة من طرف (ص-ع) أمام محكمة الأغواط على مديرية أملاك الدولة ترمي إلى وضع حدود الملكيتين طبقا لمقتضيات المادة 703 من ق.م.

حيث أنه ومادامت الدولة في هذه الدعوى ممثلة من طرف مديرية أملاك الدولة كانت طرفا في النزاع فكان يتعين على قاضي الدرجة الأولى التصريح بعدم اختصاصه، غير أنه فصل في ملكية الدولة، كما انه خرق مقتضيات المادة 07 ق.إ.م.إ وتجاوز سلطته.

[1] الخبرة القضائية في القانون الجزائري، law.DZ.net، تم الإطلاع عليه يوم 20جانفي2021، على الساعة 11:36.

وأن الدعوى الافتتاحية المرفوعة من طرف المدعي في الطعن كان يجب أن ترفع أمام القاضي الإداري بما أنها تتعلق بالدولة، وبالتالي فإن جميع القرارات الصادرة قد صدرت خرقا لمقتضيات المادة 07 ق.إ.م.إ "[1]

– نزاع ناشئ عن قرار ولائي يقضي بهدم بناية متداعية للسقوط، هنا على صاحب العقار والذي يدَّعي بعدم وجود خطر يحدق بالبناية، أن يرفع الدعوى أمام الغرفة الإدارية، وعلى قاضي هذه الغرفة أن يأمر بصفة استعجالية بتعيين خبير مختص لمعاينة البناية والتأكد من مدى وجود الخطر من عدمه، فإن وجد الخطر يقدّر الخبير جسامته، ويعطي نتيجة حول ذلك، ويقدم رأيه ما إذا كانت البناية لابد من هدمها أو يُكتفَى بترميمها[2].

[1] أنظر قرار المحكمة العليا، الصادر بتاريخ 18-01-2006، الملف رقم 311862، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2006، ص397.

[2] محمود توفيق اسكندر، المرجع السابق، ص163.

خلاصة الفصل الأول

يشمل الجانب التنظيري للخبرة القضائية في المجال العقاري ماهية الخبرة القضائية، كوسيلة إثبات فعالة يلجأ إليها القاضي لحل النزاعات العقارية وذلك في الجوانب التقنية والفنية منها، يتم الاستعانة بها بصفة اختيارية كأصل عام أو إلزامية كاستثناء، إما ضمن دعوى فرعية كقاعدة عامة أو دعوى أصلية كاستثناء.

وتُسَند الخبرة في المسائل العقارية إلى خبير قضائي ذات التخصصات المرتبطة بالمجال العقاري الذي يتطلب فيه الكفاءة اللازمة، ومن خلالها يتمتع القاضي بسلطة ندب الخبير المختص في المسائل العقارية لدراستها في شقها الفني، بحيث يشهد كل من القضاء العادي والإداري على أهمية اللجوء إلى الخبير في هكذا مسائل.

الفصـــل الثانـــــي

الجانـــب التطبيـــقي للخبرة القضائيـــة

تحظى الخبرة القضائية كإجراء بجانب تطبيقي، هذا الجانب يساعد الخبير على الإحاطة بوقائع النزاع بصورة أقرب وأوضح، وهذا هو جوهر عملية الخبرة. وبعد عملية تعيين القاضي للخبير وإحاطته علما بالنقاط الفنية الواجب البحث فيها خلال مدة محدودة، ماعلى الأخير إلا الالتزام بما يطلبه منه القاضي، واحترام الترتيب الزمني لمراحل إعداد تقرير الخبرة.

تقرير الخبرة القضائية وثيقة تملك حجية قانونية شأنها شأن الوثائق الأخرى، وما ورد فيه ليس بالدليل الكاف أو القاطع. لهذا فهو محل للمناقشة إما إيجابا أو سلبا في حدود ما أقر به القانون، كما هو محل للدفع بالبطلان إذا ما شابه عيب جعل من هذا التقرير في موضع استبعاد.

وفي هذا الشأن تم تخصيص الفصل الثاني ندرس فيه الجانب الإجرائي أو التطبيقي للخبرة القضائية، ويشمل الفصل الثاني مبحثين، ندرس فيهما على التوالي:

- الإجراءات المتبعة قبل وأثناء عملية الخبرة القضائية.
- الإجراءات المتبعة بعد عملية الخبرة القضائية

المبحث الأول: الإجراءات المتّبعة قبل وأثناء عملية الخبرة القضائية

بتوافر الشروط والمؤهلات القانونية لدى الخبير، وبتوافر الأسباب الرامية إلى تعيينه، يباشر الخبير عمله على النحو المطلوب وفي الحدود المسطرة له، حتى لايكون مستقبلا في وضعية رد أو استبدال، الأمر الذي يعيق مباشرة أعمال الخبرة الفنية التي بدورها تستلزم وقت معين وجهد وتكاليف تغطيها.

على الخبير عند مباشرة أعمال الفنية أن يلتزم بما جاء في حكم التعيين كونه يعمل تحت إشراف وسلطة القاضي الذي عيّنه، بإتباع مجموعة من الإجراءات القانونية على الخبير التقيد بها. سيتم التعرف إلى هذه الإجراءات لاحقا، وبالتالي يشمل المبحث الأول من هذا الفصل مطلبين، يدرس كل منهما على التوالي:

-الإجراءات المتّبعة قبل عملية الخبرة القضائية.
-الإجراءات المتّبعة أثناء عملية الخبرة القضائية

المطلب الأول:الإجراءات المتّبعة قبل عملية الخبرة القضائية

حتى يعتبر عمل الخبير قانوني لابد أولا أن يتم تعيينه من طرف القاضي وتحديد مهامه التقنية بالتفصيل والتسبيقات المستحقة إلى غيرها من البيانات ضمن الحكم الآمر بالخيرة، وقد أجاز القانون لكل من القاضي والخصوم رد الخبير، أو استبداله إذا توافرت أسباب ذلك والتي تؤثر سلبا على سير إجراءات الخبرة فيما بعد، وقد خصصنا لذلك فرعين نعرض في الأول إجراءات تعيين الخبير، والثاني إجراءات رد واستبدال الخبير:

الفرع الأول: إجراءات تعيين الخبير

تنشأ عملية الخبرة من خلال ندب خبير من الجهة القضائية المعروضة عليها النزاع من طرف القاضي تلقائيا أو بطلب الخصوم، بموجب حكم أو أمر قبل الفصل في الموضوع، ونص المشرع على احترام الشكلية التي يجب أن يصدر فيها حكم التعيين وسنفصل أكثر في ذلك في الآتي:

أولا: كيفية تعيين الخبير لإجراء الخبرة

تعيين الخبير كما سبق وأن أشرنا متروك للسلطة التقديرية للقاضي، ويجوز لأي من الخصوم سواء كان مدعيا أو مدعيا عليه أو مدخلا أو متدخلا في الخصام أن يطلب إجراء خبرة في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، حسب ماجاء في المادة 76 ق.إ.م.إ ، كما لهم طلب إجراء الخبرة حتى بعد رفض المحكمة لطلبهم السابق بإجرائها متى ظهرت أسباب جديدة استدعت إعادة تقديم الطلب أمام نفس المحكمة، وللخصم أيضا إعادة تقديم طلب إجراء الخبرة أمام جهة الاستئناف بعد رفضها من محكمة الدرجة الأولى.

ولايشترط في الطلب الذي يقدمه الخصوم لإجراء الخبرة شكلا معينا فيجوز تقديمه شفاهيا ثم يسجل في محضر الجلسة، أو كتابة متضمنا أهمية طلب الخبرة وأسبابه. وبالتالي، لابد أن يكون طلب ندب الخبير المقدم للمحكمة واضحا، صريحا، جديا، تذكر فيه جميع النقاط التقنية المعنية بالخبرة وجدواها في حسم النزاع.[1]

ويتم تعيين الخبير إما بموجب حكم قضائي يختلف نوعه حسب الحالة، قد يكون حكم تمهيدي أو تحضيري، أو بموجب أمر استعجالي.

والفرق بين الحكم التمهيدي والحكم التحضيري، هو أن الحكم التمهيدي يصدر أثناء سير الدعوى، ويعترض لمصير النزاع كما أنه ينبأ عن وجهة نظر معينة بالنسبة المحكمة، إذ أنه يمس بحقوق الأطراف ويساهم في تحسين أحد مراكز الخصوم كما يحوز قوة الشيء المقضي فيه. ومثال ذلك الحكم بتعيين خبير لحصر تركة الهالك.

---

[1] مراد نور الدين، حيتالة معمر، "الخبرة القضائية في الدعاوى المدنية"، **مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والدراسية**، المجلد 18، العدد 04، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم ،2009، ص59.

بينما الحكم التحضيري هو حكم لايكشف عن وجهة نظر المحكمة، فهو حكم محله إجراء تحقيقات تسمح للقاضي الإلمام أكثر بموضوع النزاع ، والفصل فيه على ضوء نتائجها، يعني ذلك أنه لايؤدي فورا إلى الحكم ولا يفصح عما ستقضي به المحكمة، كما أنه لايمس بحقوق الأطراف ولا يفصل في جانب من جوانب النزاع. (ومن أمثلته الحكم بانتقال المحكمة للمعاينة). وبالتالي فهو حكم لا يحوز قوة الشيء المقضي فيه ولا يجوز استئنافه إلا مع الحكم القطعي الفاصل في النزاع.[1]

أما الأمر الاستعجالي، فهو إجراء تحفظي مؤقت لايمس بأصل الحق أي موضوع النزاع، ويتعلق الأمر عادة بالمشاكل الخاصة التي يطرحها البناء في المناطق العمرانية،

لاسيما ما يترتب عليها من أخطار على العمارات والسكنات المجاورة، والغاية من الاستعجال هي تعيين خبير لتحديد احتمالات الخطر.

ويقوم قاضي الموضوع بتعيين الخبير إما تلقائيا أو بطلب الخصوم وبصفة فرعية، أما قاضي الاستعجال، فيقوم بتعيينه بناء على طلب احد الأطراف بصفة أصلية وليس فرعية كونها قضية مستعجلة تتطلب الفصل فيها بسرعة، كما أن إجراءات رفع دعوى الخبير تخضع لنفس إجراءات رفع الدعوى الاستعجالية من حيث إجراءات تقديم العريضة أو تسجيل الدعوى أو تحضير القضية والفصل فيها، وعلى الخبير أن يودع تقريره الكتابي في أجل غالبا يكون مابين 10 و15 يوم وفي حالة الاستعجال القصوى تُقلص المهلة إلى يوم أو ساعات.[2]

وفيما يخص تعدد الخبراء لانجاز خبرة واحدة، فقد جرت العادة على تعيين المحكمة لخبير واحد للقيام بالخبرة، لكن يجوز لها أن تأمر بتعيين عدة خبراء، إذا كانت القضية المطروحة معقدة ويحتاج توضيحها إلى تخصصات مختلفة، ولا يمكن لخبير واحد أن يقوم بها بمفرده.

[1] الفرق بين الحكم التمهيدي والحكم التحضيري، www.startimes.com، تم الاطلاع عليه يوم 19 مارس2021، على الساعة 23:45.

[2] نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، المرجع السابق، ص53.

وفي هذه الحالة، يذكر القاضي الأسباب التي جعلته يعين هؤلاء الخبراء والغرض من تلك التعددية، فيقومون الخبراء بإجراء الخبرة سوية ثم بيان خبرتهم بتقرير واحد، وإذا اختلفت آرائهم وجب على كل منهم تسبيب رأيه، وكل ذلك في تقرير الخبرة الواحدة[1]، حسب ما نصت عليه المادة 127 ق.ا.م.إ : "**في حالة تعدد الخبراء المعينين، يقومون بأعمال الخبرة معا، ويعدون تقريرا واحدا.**

إذا اختلفت آراؤهم وجب على كل واحد منهم تسبيب رأيه"

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 09-01-2014 تحت رقم 0883124 والذي جاء فيه:

"حيث انه بعد إنجاز الخبرة وإعادة القضية للسير صدر حكما في 01-03-2011، بتعيين خبيرين للقيام بخبرة ترجيحية وكلفتهما المحكمة بإيداع تقريرهما كلا على حدى.

حيث من المقرر قانونا بنص المادة 127 ق.إ.م.إ أنه إذا تعدد الخبراء المعينين يقومون بأعمال الخبرة معا ويقدمون تقريرا واحدا.

وحيث أن المجلس لما أيد حكما صادق على خبرة أمرت بها المحكمة بموجب الحكم قبل الفصل في الموضوع الذي جاء مخالفة لنص المادة 127 ق.إ.م.إ يكون قد خالف القانون وعرض بذلك القرار للنقض والإبطال"[2]

وبمجرد اقتناع القاضي بضرورة إجراء خبرة قضائية، يصدر حكما بتعيين خبير، إما من قائمة الخبراء المقيدين في سجل الجهة القضائية كأصل عام أو من غير المقيدين على مستوى المجلس القضائي كاستثناء وللضرورة القصوى، وفي الحالة الأخيرة يؤدي الخبير اليمين القانونية قبل سير الدعوى.

[1] مراد نور الدين، حيتالة معمر، المرجع السابق، ص60.

[2] أنظر قرار المحكمة العليا، الصادر بتاريخ 09-01-2014، رقم 0883124، الغرفة التجارية والبحرية، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2014، ص220.

ثانيا: بيانات الحكم المتضمن تعيين خبير

نصت المادة 128 ق.إ.م.إ على مجموع البيانات الواجب توفرها في الحكم القاضي بتعيين خبير:

- عرض الأسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة: ويهدف التسبيب هنا إلى إفهام الخصوم بأهمية الخبرة في الدعوى، إذ هي وسيلة إثبات استثنائية، الأمر الذي يستلزم توضيح سبب إجرائها.
- تبرير تعيين عدة خبراء: فتعيين مجموعة خبراء في آن واحد يكون عادة في القضايا الأكثر تعقيدا، أو ضيق الوقت يستدعي تقاسم مهام الخبرة من طرف عدة خبراء أو أن يكون هناك عمل مادي كبير لايستطيع خبير واحد أن يقوم به بمفرده.
- بيان اسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعينين مع تحديد التخصص: لابد من ذكر هذه البيانات بكل وضوح حتى يسهل العثور على الخبير بكل سهولة، وكذلك الشأن إذا تم تعيين عدة خبراء، فلابد من ذكر اسم ولقب وعنوان واختصاص كل منهم على حدى[1].
- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا: على القاضي توضيح النقاط التقنية التي ستجرى فيها الخبرة بكل دقة ووضوح، بحيث كل من يقرأ منطوق الحكم يفهم هذه المهام دون غموض، وذلك لتسهيل مهمة الخبير ولتمكين الأطراف من ممارسة حقهم في الاطلاع على مجريات الخبرة ومتابعتها، فإذا لم يحدد القاضي عناصر المهمة المكلف بها الخبير وأعطاه مهمة عامة، فإن ذلك بمثابة تفويض للسلطة وهو أمر غير جائز[2].

ويتعين على الخبير أن ينفذ المهام المحددة في الحكم دون أن يتجاوز تلك المأمورية فلا يقدم على المسائل التي تطلب منه، لكن إذا تبين له ضرورة توسيع مهمته لمسائل أخرى غير مذكورة في الحكم، وجب عليه عرض الأمر على قاضي الموضوع وهو

[1] نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، المرجع السابق، ص112.

[2] نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، المرجع نفسه، ص113.

المخول قانونا بأن يأذن بتوسيع نطاق مهمة الخبير أو رفض ذلك، حسب ما أشارت إليه المادة 136 ق.إ.م.إ.

- تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط: كي لايتقاعس الخبير عن إتمام عمله وتحديد موعد انتهاء الخبير من عمله إجراء يخضع لسلطة المحكمة حسبما تحتاجه مهمة الأخير من وقت.[1]
- تحديد مبلغ التسبيق: نصت عليه المادة 291 ق.إ.م.إ، وهو مبلغ جزافي تقدره المحكمة تقديرا مؤقتا ويكون من شانه أن يغطي المصاريف التي يتكبدها الخبير لإنجاز الخبرة كمصاريف التنقل وكتابة التقرير وإجراء الأبحاث، ويتعين في مبلغ التسبيق أن يكون مقاربا قدر الإمكان للمبلغ النهائي المحتمل لأتعاب ومصاريف الخبير، ويتم إيداعه على الخصم الذي يعينه القاضي وفي الأجل المحدد، بالتحديد لدى أمانة الضبط، فإن تخلف الخصم عن إيداعه في الآجال المحددة ترتب على ذلك اعتبار تقرير الخبير لاغيا[2]، ويسقط حق الخصم في التمسك بإجراء الخبرة. إلا أنه يمكنه أن يقدم طلب تمديد الأجل أو رفع إلغاء تعيين الخبير بموجب أمر على عريضة، إذا أثبت أنه حسن النية كأن يكون سبب التأخير يعود لسبب قاهر أو خارج عن إرادته (المادة 130) ق.إ.م.إ.

وإذا تبين أن المبلغ المودع غير كاف لتغطية أتعاب الخبير، يحدد القاضي مبلغا إضافيا وأجلا لإيداعه، وهنا إذا لم يلتزم الخصم بهذا الإجراء يودع الخبير التقرير بالحالة التي هو عليها ويستغنى عما تبقى من الإجراءات.

وإلى جانب البيانات المذكورة في المادتين 128و129 يجب أن يتضمن حكم إجراء الخبرة بيانات أخرى تطرقت إليها المادة 276 نفس القانون:

- الجهة القضائية التي أصدرت الحكم
- أسماء وألقاب وصفات قضاة الموضوع

[1] عباس العبودي، المرجع السابق، ص 331.

[2] بوقفة عبد الرحمان، إنجاز الخبرة القضائية والإشكاليات التي تواجه الخبير، يوم دراسي حول "الخبرة القضائية"، المجلس القضائي، تبسة، ص06.

- تاريخ النطق بالحكم
- اسم ولقب ممثل النيابة عند الاقتضاء
- أسماء وألقاب الخصوم وموطن كل واحد منهما
- أسماء وألقاب المحامين أو أي شخص يمثل أو يساعد الخصوم
- الإشارة إلى عبارة النطق بالحكم علنيا.

ويوقع حكم التعيين من طرف قاضي الموضوع وأمين الضبط، ليسلم الى الخبير إما يدا بيد أو عن طريق محضر قضائي.

نشير أيضا أن الحكم الآمر بالخبرة لايجوز استئنافه إلا مع الحكم الفاصل في الموضوع .[1]

الفرع الثاني: إجراءات استبدال ورد الخبير

يتم استبدال أو رد الخبير بناءً على أسباب قانونية ووفقا لإجراءات متبعة قانونا، وبالتالي لايجوز التعسف استعمالهما أو التعمد في اللجوء إليهما دون وجود ضرورة ملحة، لأن في ذلك تطويل لأمد النزاع وعرقلة لعمل الخبير كما أنها تعد تجريح في حقه.

وبهذا سنتطرق إلى مفهوم كل منهما، كيفية وأسباب اتّخاذهما في مواجهة الخبير:

أولا: إجراءات استبدال الخبير

يستبدل الخبير الذي صدر بندبه بخبير آخر، إذا صدر أمر برده أو أعفي من المهمة المسندة إليه بناءً على طلبه، إذا توفرت لديه أسباب لإعفائه أو طرأت عليه بعد قبول أداء المهمة، وإذا لم ينفذ أعماله إخلالا منه بواجبه. وقد نصت المادة 132 ق.إ.م.إ: "**إذا رفض الخبير إنجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك استبدل بغيره بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي الذي عينه.**

[1] المادة 145 من القانون 08-09 السابق ذكره.

إذا قبل الخبير المهمة ولم يقم بها أو ينجز تقريره أو لم يودعه في الأجل المحدد جاز الحكم عليه بكل ماتسبب فيه من مصاريف، وعند الاقتضاء الحكم عليه بالتعويضات المدنية، ويمكن علاوة على ذلك استبداله"

ويستفاد من هذه المادة أن المشرع الجزائري نص على استبدال الخبير في الحالات الآتية:

- حالة قيام سبب مبرر لاستبدال الخبير.
- حالة قيام سبب مبرر لطلب الخبير نفسه إعفاءه من القيام بالمهمة المسندة إليه.
- حالة حصول مانع حال دون القيام بالمهمة المسندة إليه كإصابته بمرض أو الوفاة أو شطب اسمه من قائمة الخبراء، أو كانت المهمة المكلف بها تخرج عن اختصاصه.
- حالة رفض الخبير إنجاز المهمة المكلف بها والرفض هنا قد يكون كتابيا أو شفهيا أو بأية طريقة تعبر عن رفض الخبير القيام بالمأمورية.
- حالة قبول الخبير المهمة ثم تخلف عن القيام بها أو لم ينجزها أو لم يودع تقريره في الآجال المحددة.

والمشرع الجزائري لم يحدد الأسباب على سبيل الحصر والحالات التي يجوز من أجلها طلب استبدال الخبير بغيره، بل تركها لظروف وملابسات القضية، وكذا لتقدير المحكمة.

ويتم استبدال الخبير عن طريق عريضة، يتقدم بها من يهمه الأمر من الخصوم متضمنة أسماء الأطراف وألقابهم وعناوينهم ووظائفهم، وملخصا وجيزا عن وقائع الدعوى وتاريخ الحكم الصادر بتعيين الخبير محل الاستبدال، وكذا ذكر اسم ولقب الأخير والأسباب التي دعت إلى استبداله بغيره، وتقدم العريضة إلى رئيس المحكمة المختصة مع التوقيع.

ويصدر رئيس المحكمة أمرا على ذيل عريضة يعين فيه خبيرا آخر محل الخبير الأول ليقوم بنفس المهمة، بعد التحقق من أن الطلب مبني على أسباب مقبولة وإلا يرفض الطلب.

واستبدال الخبير يتبعه بالضرورة تبليغ الخصوم بهذا الإجراء حتى يتمكنوا من استعمال حقهم في الرد. إلا أنه لايجوز لهم استئناف الأمر الذي يقضي بندب الخبير الثاني لأنه لايعد حكما ولا أمرا استعجاليا.[1]

أجاز القانون أيضا للخبير حق التنحي الاختياري إذا لم يجد في نفسه الكفاءة الفنية اللازمة لانجاز المأمورية، أو وجد في ماندُب فيه موضع حرَج يحد من استقلاليته وحريته في أداء المهمة المسندة إليه، وطلب التنحي يتقدم به الخبير إلى الجهة التي عينته، ولهذه الأخيرة السلطة التقديرية في أن تقبل الطلب إذا رأت الأسباب التي أبداها الخبير سائغة ومقبولة، أو رفضه إذا كان الطلب خاليا من كل عذر شرعي أو يعرقل حسن سير العدالة، وفي هذه الحالة يبقى الخبير مكلفا بالمهمة وإذا رفضها يجوز الحكم عليه بجميع المصروفات،وإذا اقتضى الأمر الحكم عليه بالتعويضات ويُستبدل بغيره.[2]

ثانيا: إجراءات رد الخبير

ويقصد برد الخبير تنحيه عن المهمة التي أنتدب من أجلها بناءً على طلب أحد الخصوم حتى يأتي رأيه بعيدا عن التحيز ومحاباة خصم على حساب خصم آخر وبعيدا عن دافع الحقد أو الانتقام، ولكي تكون خبرته موضع طمأنينة للخصوم وللمحكمة عند الاستعانة بها[3].

ومن ظاهر نص المادة 133 ق.إ.م.إ[4] نلاحظ أن طلب الرد جوازي لكل من الخصوم، ولا يجوز للطرف الخارج عن الخصومة رد الخبير، فهو حق مقرر للخصم

---

[1] دهيليس رجاء، الخبرة القضائية في المواد المدنية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص- ص184،186.

[2] حساني صبرينة، المرجع السابق، ص67.

[3] عباس العبودي، المرجع السابق، ص335.

[4] نصت المادة 133 من القانون 08-09 السابق ذكره: "**إذا أراد أحد الخصوم رد الخبير المعين، يقدم عريضة تتضمن أسباب الرد، توجه إلى القاضي الذي أمر بالخبرة خلال ثمانية أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين، ويفصل دون تأخير في طلب الرد بأمر غير قابل لأي طعن**".

الذي لديه مصلحة في استعماله أو تركه. وفي الحالة الثانية لا تملك المحكمة سلطة رد الخبير من تلقاء نفسها ولو توافرت أسباب رده بشكل ملموس.

ولكي يُقبل طلب الرد يجب على الخصم الذي يرغب في ذلك أن يقدم طلب إلى الجهة القضائية المختصة، وهي الجهة الآمرة بإجراء الخبرة، متضمنا عدة شروط من أبرزها:

- أن يكون طالب رد الخبير خصما في النزاع الذي عيّن فيه القاضي الخبير، كأن يكون مدعيا أو مدعيا عليه، ويمكن أن يُقدم الطلب من الخصم نفسه أو من وكيله.
- أن يكون الخبير المراد رده قد عيّنه القاضي من تلقاء نفسه أما إذا كان الخبير قد تم تعيينه بناء على رغبة أحد الخصوم أو كليهما، فليس لهما الحق في تقديم طلب الرد.
- أن يقدم الخصم طلب الرد في مهلة قانونية محددة بثمانية أيام تبدأ من تاريخ تبليغ المعني بهذا الندب.
- أن يكون طلب الرد معللا مع ذكر الأسباب التي اعتمد عليها طالب الرد.

وعن الأسباب التي ذكرها المشرع الجزائري، فإن المادة (02/133) قد نصت: " **لايُقبل الرد إلا بسبب القرابة المباشرة أو القرابة غير المباشرة لغاية الدرجة الرابعة، أو لوجود**
مصلحة شخصية أو لأي سبب جدي آخر"

فبالنسبة لعنصر القرابة، يجوز رد الخبير إذا كانت له أو لزوجه قرابة للدرجة الرابعة، أو قرابة غير مباشرة وتسمى أيضا قرابة الحواشي (وهي التي تكون مابين أشخاص يجمعهم أصل مشترك دون أن يكون أحدهم فرعا للآخر). وفي ذلك ضمان لحياد الخبير فيطمئن الخصوم إلى مايصلهم في تقرير الخبرة دون الخشية من تحيز الخبير إلى احدهم.

أما المصلحة الشخصية فهي حالة جديدة لم ينص عليها ق.إ.م القديم، ويقصد بها أن تكون ثمة منفعة بين الخبير وأحد الخصوم، كان يكون الخبير مدينا له أو شريكه في مشروع ما وغيرها من المصالح.

أما عن عنصر الجدية، نجد مثلا نقص الكفاءة العلمية والمهنية للخبير، عدم اختصاصه في المادة محل الخبرة، عدم الجدية في البحث والتحري المطلوبين في كل أعمال الخبرة، عدم النزاهة والإخلاص، أو أن يكون للخبير أو أصوله أو فروعه خصومة سابقة أو قائمة مع أحد الخصوم.

ويجب أن يذكر في عريضة الرد :

– اسم ولقب وعنوان الخبير إذا كان شخص طبيعي أما إذا كان شخص معنوي يذكر في العريضة القسم المعني بالرد، أو اسم الشخص أو الأشخاص القائمين به.
– اسم ولقب وعنوان الخصوم، كما تذكر أسباب الرد مدعما الطلب بالوثائق الثبوتية، مع توقيع الطلب من طرف الخصم الراغب في رد الخبير أو من محاميه.

ويتولى القاضي المختص سماع الخبير محل الرد وكذا الخصوم ومناقشة أسباب الرد، ليفصل في الطلب على وجه السرعة بأمر غير قابل للطعن، إما بالاستجابة لطلب الخصم في حالة اقتناعه بأسباب الرد الواردة في الطلب، وفي هذه الحالة يأمر بتعيين خبير آخر، أو رفض طلب الرد إذا كانت الأسباب المذكورة فيه غير مؤكدة أو لا أساس لها من الصحة، وهنا يجوز للخبير المطلوب رده أن يطلب التعويض من الخصم طالب الرد إذا كان طلبه منصب على الإساءة للخبير فقط. [1]

المطلب الثاني:الإجراءات المتّبعة أثناء عملية الخبرة القضائية

بعد عملية تعيين لخبير القضائي المختص، وقبوله المهمة التي كلّف بها، تأتي المرحلة الموالية المتمثلة في الشروع الفعلي لأعمال الخبرة من طرف الخبير شخصيا وضمن المهلة المحددة له، ينحصر فيها دور الخبير على جمع المستندات وتلقي المعلومات المتصلة بالنزاع من ذوي الشأن، عند حضورهم لمكان الخبرة، ومن ثم مباشرة

[1] دهيليس رجاء، المرجع السابق، ص- ص176-180.

أعمال التحقيق الفني على العقار محل النزاع، إلى غاية تحرير تقرير الخبرة وإيداعه على مستوى المحكمة التي أمرت بالخبرة.

وللتفصيل أكثر، تم تبني هذه الجزئية ضمن ثلاث فروع متتالية كالآتي:

الفرع الأول: إخطار الخصوم وجمع المستندات

تعد هذه المرحلة تمهيدية، يتم خلالها استدعاء الخبير للخصوم لحضور مكان إجراء الخبرة على الوجه القانوني المطلوب، وعلى الخصوم الالتزام بما يطلبه منهم الخبير كما يلتزمون بتقديم وثائقهم ومستنداتهم المرتبطة بالنزاع التي تدعم ادعاءاتهم وتصريحاتهم.

أولا: إخطار الخصوم

يقوم الخبير باستدعاء الخصوم، فيخطرهم باليوم والساعة والمكان الذي ستتم فيه الخبرة ويرسل إليهم هذا الإخطار قبل اليوم المحدد لإجراء الخبرة بخمسة أيام على الأقل(وفقا لقانون الإجراءات المدنية القديم)[1]، ويتم هذا الإخطار بصفة رسمية أي عن طريق محضر قضائي، حتى يتمكن الخبير من الاستماع إلى الخصوم وتلقي المعلومات والملاحظات منهم وفقا لما جاء في المادة 135 من ق.إ.م.إ

وهذا ما استقرت عليه كل من المحكمة العليا ومجلس الدولة بأن إخطار الخصوم لحضور الخبرة طبقا لنص المادة 135 ق.إ.م.إ هو إجراء إجباري وجوهري يتعين على الخبير القيام به قبل البدء في أعمال الخبرة، الهدف منه تمكين الخصوم من تقديم ملاحظاتهم.[2]

---

[1] نصت المادة 53 من الأمر 66-154 السابق ذكره: **"يجب على الخبير أن يخطر الخصوم بالأيام والساعات التي سيقوم فيها بإجراء الخبرة.**
وفي غير حالات الاستعجال يرسل هذا الإخطار إلى الخصوم قبل اليوم المحدد بخمسة أيام على الأقل، بكتاب موصي عليه بعلم وصول، إما إلى موطنهم الحقيقي أو محل إقامتهم أو إلى موطنهم المختار ويثبت الخبير في تقريره أقوال وملاحظات الخصوم"

[2] عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي للنشر، الجزائر، الطبعة الثانية، 2009، ص139.

إلا إذا كانت طبيعة الخبرة تجعل من حضور الخصوم مستحيلا، وفي حالة الاستعجال، يتم إخطار الخصوم بأي وسيلة قانونية كانت، كالبرقية مثلا.

أما إذا تم إخطار الخصوم بالموعد المحدد على الوجه الصحيح ووفقا للشكل القانوني المطلوب، ومع ذلك تخلف بعضهم عن الحضور فإن ذلك لايمنع الخبير من مباشرة أعمال الخبرة دونهم، طالما تمت دعوتهم على النحو الصحيح، مالم يكن حضورهم جوهريا ولازما لأداء الخبير مهمته.

وقد يتم الإخطار بطريقة غير تلك المحددة في نص المادة السابقة، كأن يتم إخطارهم برسالة عادية مثلا دون أن يمنعهم ذلك من الحضور أمام الخبير وتقديم طلباتهم أمامه، فإن ذلك لا يؤدي إلى إلحاق الضرر بالخصم المعني، ولايؤثر على قيمة الخبرة.

ويخضع إجراء إخطار الخصوم لرقابة القاضي، حتى يحرص الخبير دائما على التقيد التام بمبدأ الوجاهية، ويمكن إعادة عملية إخطار الخصوم في حالة ما إذا كان الاستدعاء الذي وجّهه الخبير للخصوم لم يصل إلى أحدهم بسبب غلط في الإشارة إلى العنوان الحقيقي للخصم، أو عدم كتابته بشكل واضح، يمكن في هذه الحالة تصحيح ذلك الغلط عن طريق استدعاء جديد يوجّه إلى جميع الأطراف، وإعادة جميع عمليات الخبرة من جديد.[1]

وإذا باشر الخبير عمله دون توجيه دعوة للخصوم أو في غيبة أحدهم دون إعلانه، كان عمله مشوبا بالبطلان، وصح للخصوم أن يتمسكوا بذلك في الوقت المناسب أمام محكمة الموضوع لعدم تمكنهم من إبداء مايعن لهم من الملاحظات والطلبات في سبيل صيانة مصالحهم[2]، .ومن شأن هذا الإخلال أن يؤدي بالخبير إلى قيام المسؤولية التأديبية في حقه، كون الخبير قد أخل بحق الدفاع الواجب صيانته في مراحل الدعوى.

[1] دهيليس رجاء، المرجع السابق، ص207.

[2] علي عوض حسن، المرجع السابق، ص56.

والمشرع الجزائري لم ينص صراحة على بطلان عمل الخبير جراء عدم دعوة الخصوم لحضور الخبرة، وبذلك فهو بطلان نسبي مقّرر لمصلحة الخصم المتضرر الذي أغفلت دعوته، مما يتعين على الأخير التمسك بحقه أمام قاضي الموضوع[1] .

ثانيا: جمع المستندات من الخصوم

وحضور الخصوم غير كاف لوحده، بل عليهم تقديم الوثائق والمستندات اللازمة للخبير ذات العلاقة بالدعوى، حتى يتمكن من فهم المهمة المسندة إليه[2]، ويمكن للخبير أيضا الإطلاع على الوثائق التي قدمها الخصوم في ملف الدعوى، ليأخذ فكرة عن موضوع النزاع وأطراف الدعوى.

تتمثل هذه الوثائق عادة في عقود أصل الملكية والأحكام النهائية السابقة لنفس الموضوع، كذلك الصور الفوتوغرافية والمخططات وكل شيء يؤدي إلى توضيح أكثر لموضوع الخبرة.

ويكون تسليم هذه الوثائق للخبير إما بناءً على طلبه أو بطلب الأطراف أو بناءً على أمر من المحكمة، ويمضي الخبير وصل باستلام المستندات والملفات، وما الغاية من تسلم هذه الوثائق إلا ليستفيد الخبير من معلوماتها ولتسهيل المهمة إليه تجعله يباشر في عمليات الخبرة بعد الإحاطة الشاملة للقضية المطروحة على المحكمة[3].

وفي حال امتناع الخصوم عن تقديم الوثائق، يجوز للخبير أن يطلع القاضي على هذا الإشكال، ويمكن للقاضي حينئذ أن يأمر الخصوم بتقديم الوثائق تحت غرامة تهديدية[4].

وعلى كل خصم أن يمكّن الطرف الآخر من الإطلاع على الأوراق الخاصة بالخبرة ويتبادلها معه حسب ما جاء في مضمون المادة 70 من ق.إ.م.إ[1] .

---

[1] دهيليس رجاء، المرجع نفسه، ص210.

[2] المادة 01/137 من القانون 08-09 السابق ذكره.

[3] دهيليس رجاء، المرجع السابق، ص213.

[4] المادة 02/137 من القانون 08-09 السابق ذكره.

الفرع الثاني: الانتقال إلى مكان إجراء الخبرة

هذه المرحلة جوهرية في أعمال الخبرة بحيث يقف الخبير على وضعية العقار ميدانيا ويدرس جوانب النزاع تقنّيا، بالاعتماد على أدوات تدخل في اختصاصه، ويخضع في عمله لرقابة مباشرة من قِبل القاضي والخصوم، كما قد تصادفه صعوبات أثناء أداء عمله.

أولا: مباشرة الأعمال الفنية

في هذه المرحلة يباشر الخبير أعماله الفنية من معاينة وتحقيق فني الذي عادة مايتسم بالتعقيد، وجمع المعلومات من الخصوم، وسير أعمال الخبرة لاتحكمها إجراءات معينة، بل للخبير مطلق الحرية في ممارسة مهامه على النحو الذي يراه مناسبا ويحقق له الغاية المطلوبة من تعيينه، فهو ملزم فحسب بالتحقيق في مسائل كلفه القاضي بها وتدخل في اختصاصه.

وطالما أن النزاع العقاري يستلزم الإحاطة بالمعلومات الكافية عن العقار، فلابد على الخبير المعّين الانتقال إلى موقع العقار محل النزاع لمعاينته بنفسه، وتختلف المعاينة التي يجريها الخبير عن المعاينة التي يجريها القاضي، كون الأولى تعتبر إحدى الأعمال المكملة لإجراء الخبرة، يقتصر فيها عمل الخبير على إثبات واقعة معينة ووصفها، أما الثانية هي وسيلة إثبات مستقلة، يباشرها القاضي خلال قيامه بعمله الرسمي[2] .

ويلتزم الخبير أثناء المعاينة بفحص مايرغب في معاينته من كل الجوانب، فلا يفحص جزء ويترك الباقي. وتختلف المعاينة حسب طبيعة النزاع فقد يعاين الخبير العقاري عقار شائع ليلاحظ ما إذا يقبل القسمة أم لا، أو يعاين الخبير مسكن نشب به حريق ليقدر الأضرار اللاحقة به ومنه يقّدم رأيه عن إمكانية ترميمه وتكاليف إصلاحه.

---

[1] نصت المادة 70 من القانون 08-09 السابق ذكره: "**يجب إبلاغ الأوراق والسندات والوثائق التي يقدمها كل طرف دعما لادعاءاته إلى الخصم الآخر ولو لم يطلبها**"

[2] عبد الرزاق أحمد الشيبان، المرجع السابق، ص435.

ويجمع الخبير المعلومات شفهية كانت أم مكتوبة، ويدّون تصريحات الخصوم بكل أمانة وموضوعية ملتزما في ذلك بمبدأ الوجاهية بينه وبين الخصوم، كما يسمع الشهود بغير يمين، لكي يستهدي بأقوالهم في أداء مأموريته وفي هذه الحالة لاتكون لأقوالهم قيمة الشهادة التي تؤدَّى أمام المحكمة بعد حلف اليمين[1] .

ويجوز للخبير عند الاقتضاء، الاستعانة بمترجم أثناء قيامه بالخبرة شريطة اختياره من بين المترجمين المعتمدين أو يرجع إلى القاضي في ذلك، وسبب الاختيار محدود وقاصر على المترجمين المعتمدين فقط يعود إلى أن الأمر رقم 95-13 المنظِّم لمهنة المترجم، يمنح للمترجم صفة الضابط العمومي شأنه شأن الموثق والمحضر القضائي ومحافظ البيع بالمزايدة.

وطالما أن مهنة الترجمة مهنة منظَّمة فلا يمكن ممارستها خارج الإطار الذي نظمها له المرسوم التنفيذي 95-436 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة المترجم. مما يعني أنّ الترجمة المقدَّمة من أي شخص مهما كانت كفاءته لايعتد بها كعمل رسمي[2]، وهذا ما أكدته المادة 134من ق.إ.م.إ بقولها: " **إذا تطلب الأمر أثناء القيام بالخبرة اللجوء إلى ترجمة مكتوبة أو شفوية بواسطة مترجم، يختار الخبير مترجما من بين المترجمين المعتمدين أو يرجع إلى القاضي في ذلك**"

وقد يحدث في هذه المرحلة صلح مابين الخصوم، بحيث تصبح مهمة الخبير دون جدوى، هنا يتعين على الأخير إخبار القاضي بذلك بموجب تقرير.

وبموجب نص المادة 142 ق.إ.م.إ يمكن القول أنه يجوز للخصوم إبرام صلح أمام الخبير وعلى هذا الأخير أن يدّون مضمون الصلح في التقرير.

[1] حساني صبرينة، المرجع السابق، ص40.

[2] عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص138.

والمشرع الجزائري قد أولى اهتماما واسعا لمسألة الصلح لما فيها من فائدة للأطراف، باعتبارها وسيلة للتقليل من الخصومات[1].

ثانيا: الصعوبات التي تعيق عمل الخبير

قد تصادف عملية الخبرة عدة عراقيل، فيرفع الخبير تقريرا للقاضي يحوي المشاكل التي يتعرض لها وبموجب ذلك للقاضي السلطة التقديرية باتخاذ أي إجراء يراه مناسبا، فالقاضي الذي قام بتعيين الخبير هو الذي يتولى تسوية الإشكالات التي تعترض التحقيق بصفة عامة، وإجراء الخبرة بصفة خاصة، ويكون ذلك إما من تلقاء نفسه أو بطلب الخصوم أو بطلب من الخبير[2].

وقد تعرض المشرع لذكر بعض الإشكالات التي تعيق عمل الخبير، ويتولى القاضي النظر فيها، ويفصل فيها بأمر غير قابل للطعن. ومن بين هذه الإشكالات نجد:

– امتناع الخصوم عن تقديم المستندات، يرفع الأمر للقاضي، ويجوز له أن يأمر الخصوم بتقديم المستندات تحت غرامة تهديدية وأن يستخلص الآثار القانونية المترتبة عن امتناع الخصوم عن تقديم المستندات.

– عدم كفاية مبلغ التسبيق لتغطية تكاليف الخبرة، هنا ينظر القاضي في الإشكال المتعلق بمبلغ التسبيق، ليقّدر فعلا عدم كفايته أم لا، وفي حالة أن المبلغ غير كاف يحدد القاضي مبلغا إضافيا وأجلا لإيداعه[3].

ثالثا: رقابة القاضي والخصوم لعمل الخبير

بما أن الخبرة من جملة الإجراءات التي يلجأ إليها القاضي لإظهار الحقيقة، فمن البديهي أن كل مايتصل بها ويحيط بها يحظى باهتمام ورقابته.

---

[1] يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص95.

[2] المادة 01/91 من القانون 08–09 السابق ذكره.

[3] مسعودان فتيحة، الدور الإيجابي للقاضي في الخبرة القضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، ص08.

والقصد من إخضاع الخبرة إلى رقابة القاضي هو ليس فقط تجنب ما من شانه أن يسيء بسلامة هذا الإجراء فحسب، وإنما هو كذلك إفادة الخبير بمساعدة مادية ومعنوية، ومن حيث الجانب القانوني تمكّنه من تجاوز بعض الصعاب التي تواجهه.

ويأمر القاضي أمين الضبط عند إشرافه على عمليات الخبرة، بتحرير محضر يدون فيه ماقام بمعاينته، والتوضيحات التي تلقاها من الخبير والخصوم[1].

وبالنظر إلى الطبيعة القضائية لعمل الخبير، فهو ملَزم بأن يكون على اتصال بقاضي التحقيق لإحاطته علما بتطور الأعمال التي يجريها، وبكل مايثير انتباهه أثناء مباشرته لمأموريته ليتخذ قاضي التحقيق الإجراءات اللازمة[2].

وللخصوم أيضا الحق في ممارسة رقابتهم على أعمال الخبير، فإن بدا لأحدهم الاعتراض على شخص أو عمل الخبير، فعليه أن يبدي هذا الاعتراض عند مباشرة الخبير لمأموريته، فإن فاته ذلك فعليه أن يتقدم به لدى محكمة الموضوع، فإن أغفل ذلك أيضا فلا يجديه الطعن بذلك أمام محكمة النقض باعتباره سببا جديدا غير جدير بالالتفات إليه[3].

وتتجلى مظاهر رقابة الخصوم على أعمال الخبير في:

- حقهم في الحضور لمكان الخبرة ومشاهدة مايقوم به الخبير من مهام تدخل في نطاق الخبرة وفي صميم النزاع.

- حقهم في إبداء ملاحظاتهم واقتراحاتهم بشأن أعمال الخبرة، وعلى الخبير أخذ ما يدلون به بعين الاعتبار.

[1] المادة 02/91 من الأمر 08-09 السابق ذكره.

[2] عمارة فوزي، قاضي التحقيق، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص-ص235-236.

[3] همام محمود محمد زهران، المرجع السابق، ص554.

– حقهم في الاعتراض على أعمال الخبير أمام القاضي عن طريق دفعهم ببطلان أعمال الخبرة إن كانت مشوبة بعيب.

– حقهم في الاعتراض على شخص الخبير، كأن يطالبوا القاضي برد الخبير إذا توافرت أسباب الرد.

ونشير هنا إلى أن الرقابة المسلّطة على الخبير من قِبل القاضي والخصوم، لاتعتبر علاقة تبعية المرؤوس لرئيسه بقدر ماهي مظهر من مظاهر التعاون والتكامل لإنجاز المهمة على النحو المرغوب فيه.

الفرع الثالث: إعداد تقرير الخبرة وإيداعه لدى المحكمة

عند إتمام الخبير للمهمة الموكَلة إليه، من تحقيقات وخرجات ميدانيةَ يقوم الخبير في هذه المرحلة بتحرير تقريره وفقا للشكل القانوني المطلوب، ومن ثم إيداعه على مستوى المحكمة وبالتحديد لدى أمانة الضبط لتتم مناقشته لاحقا.

أولا: إعداد تقرير الخبرة

إن تقرير الخبرة وثيقة تهدف إلى تنوير القاضي وتمكنه من الوصول إلى الحكم العادل، ولم يوضّح المشّرع الجزائري في القانون شكل أو كيفية تحرير تقرير الخبرة، إذ اكتفى بذكر عناصره الأساسية في نص المادة 138 من ق.إ.م.إ، إلا أن العرف القضائي قد جرى على أن يتضمن تقرير الخبرة مايلي:

- **الديباجة:** يهتم فيها الخبير بذكر بياناته الشخصية (اسمه، اختصاصه، عنوان مكتبه)، وكذلك البيانات المتعلقة بالخصوم (أسمائهم وألقابهم وعناوينهم) يـ ُذكَر أيضا أسماء وكلاء أو ممثلي الخصوم أو محاميهم وعناوينهم، البيانات الخاصة بالحكم (موجز للحكم المتضمن تعيين خبير وتاريخه، رقم الفهرس، والجهة القضائية الُصدِرة له مع ذكر منطوقه بدقة وحرفية، وبالخصوص المهمة المسَندة إلى الخبير حتى يتم مطابقة أعماله لاحقا مع النتائج المتوصَّل إليها).

كما يذكر في الديباجة أيضا المسائل التي استدعت اللجوء إلى إجراء الخبرة، وكذا الإجراءات التي قام بها الخبير منذ تسلُّمه لحكم التعيين إلى حين استدعاء الخصوم إلى مكان الخبرة مع الإشارة في التقرير إلى حضورهم أو غيابهم، حتى يتأكد القاضي من احترام الخبير لمبدأ الوجاهية[1]، ذكر تاريخ الانتقال إلى معاينة الأماكن أو المبنى محل الخبرة، بالإضافة إلى عرض ملخص إلى أقوال وملاحظات الخصوم التي أدلوا بها للخبير أثناء أداء الخبرة وما قدموه له من مستندات سواء بناءً على طلبه أو على طلبهم.

وفي هذا الإجراء، على الخبير أن يتحرى بالموضوعية والأمانة في نقل المعلومات، ولايمكنه مناقشتها أو إبداء رأيه فيها. ويُستحسَن أن ينقلها في حضور الأطراف أو ممثليهم.

- **أعمال الخبرة:** يعرِض الخبير في هذا الجزء جميع الأعمال التي قام بها(أبحاث، دراسات ميدانية، تجارب، انتقالات، زيارات للأماكن، سماع الشهود، سماع الغير، الاستشارات التي طلبها الخبير من اختصاصيين آخرين بعد موافقة المحكمة) كما يسرد المعلومات التي تحصل عليها وذلك بوصف شامل ودقيق في سبيل تنفيذ مهمته، وقد أشار إليها المشرع الجزائري في المادة 138 من ق.إ.م.إ بعبارة " **عرض تحليلي عما قام به وعاينه في حدود المهمة المسندة إليه**".
- **عرض النتائج ورأي الخبير:** وهذا هو الجزء الأساسي والجوهري في التقرير، كونه يجيب فيه الخبير على جميع الأسئلة المطروحة إليه بخصوص النزاع، حيث يعرضّ فيه الخبير ملخّصا للنتائج التي توصّل إليها من خلال أعماله، كما عليه أن يقّدم رأيه ويعرِض فيه بكلّ وضوح الأسباب التي دفعت به إلى اتخاذ ذلك الرأي حتى تقتنع المحكمة بنتائجه، وللأطراف أن يبدوا ملاحظاتهم حوله[2].

وعلى الخبير إذا استعمل عبارات تقنية محضة في تقريره، يتعين عليه أن يشرحها ويوضّح معناها، فهو مُلزِم بتحرير التقرير بلغة سهلة وواضحة، مركّزة ودقيقة المعنى، غير متعارضة فيما بينها أو فيما بينها وبين النتيجة المتوصل إليها.

[1] دهيليس رجاء، المرجع السابق، ص228.

[2] طاهري حسين ، دليل أعوان القضاء والمهن الحرة، دار هومة للنشر، الجزائر، د.ط، 2001، ص-ص 90-91.

- **التوقيع والتاريخ:** يجب أن يتضمن التقرير التاريخ وتوقيع الخبير، ويعد التوقيع بذلك دليلا على قيام الخبير للمهمة بنفسه، وفي حالة تعدد الخبراء يجب أن يَوقّع التقرير من طرفهم جميعا وخاصة في حالة اختلاف آرائهم، وهذا ضروري لصحة تقرير الخبرة وإلا كان الأخير محلا للدفع بالبطلان.

وللتاريخ أيضا دور بارز بحيث يساعد في احتساب المواعيد، ومن خلاله يراقب القاضي جدية عمل الخبير، وبالنسبة للخصوم فيعتّد به في احترام المواقيت. ولايصح أن يؤرِخ تقريره بتاريخ يوم عطلة إلا إذا كان في حالة الاستعجال.

- **ملحق أو ملاحق التقرير:** ويتضمن مختلف الملاحق التي اعتمد عليها الخبير أثناء إعداد تقرير الخبرة مثل الخرائط الطبوغرافية والتصاميم والصور...إلخ، كما يتضمن ملحق الإخطارات التي وجّهها للخصوم وما سُلِّم له من طرفهم من وثائق ومستندات لكن في حالة ما إذا ارتكب الخبير أخطاء في التقرير، له أن يحرّر تقريرا إضافيا يلحقُه بالتقرير الأصلي بشرط أن يكون التقرير الإضافي غير منافي أو مناقض للرأي الوارد في التقرير الأول، وليس للتقرير الإضافي إلا تقريرا مكّملا وعلى سبيل التوضيح[1].

يمكن للخبير أن يستقل بكتابة تقريره توقيعه دون الحاجة إلى حضور الخصوم أو وضع توقيعهم، اللهم إذا اشتمل على أقوال جديدة لهم، وفي هذه الحالة يؤجل الخبير وضع تقريره إلى حين إنجاز ما ِلستجد من تحقيق يضمنه محضر أعماله[2].

<u>ثانيا</u>: إيداع تقرير الخبرة

تُودَع النسخة الأصلية للتقرير من طرف الخبير نفسه لدى كتابة ضبط المحكمة التي أمرت بالخبرة، ويرفقه بمذكرة فيها أتعابه، ويبَّلغ إلى أطراف النزاع قبل النداء على الدعوى، والحكمة من ذلك تمكين الخصوم من الاطلاع على التقرير حتى يتسنى لهم

[1] محمود توفيق اسكندر، المرجع السابق، ص77.

[2] همام محمود محمد زهران، المرجع السابق، ص549.

تقديم ملاحظاتهم وآرائهم بشأنه، كما يجب عليه إعادة الوثائق والمستندات التي أودعها الخصوم لديه سابقا.

ويسجِّل كاتب الضبط إيداع التقرير تسجيلا رسميّا، في دفتر مؤرَّخ وموقَّع ويعطى التقرير رقما، ويأخذ المتقاضي الذي حظى بمساعدة قضائية على نسخة من التقرير مجّانا[1].

ويبقى الخبير تحت تصرف المحكمة للإدلاء بأي شروح أو توضيحات تراها المحكمة جديرة لحل النزاع، كما نصت عليه المادة 141 من ق.إ.م.إ: "**إذا رأى القاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية فله أن يتّخذ جميع الإجراءات اللازمة، وله على الأخص أن يأمر باستكمال التحقيق، أو أن يستدعي الخبير أمامه ليحصل منه على الإيضاحات والمعلومات الضرورية**"

والمفروض أن يودع الخبير تقريره خلال المدة المحددة له، فإذا لم يقم بذلك خلال تلك المدة وجب عليه أن يودع مذكرة يبّين فيها ما قام من أعمال والأسباب التي حالت دون إتمامه المأمورية، ويتم هذا الإيداع قبل انقضاء الأجل المحدد لتقديم التقرير، وتنظر المحكمة في مذكرة الخبير، وبحسب مايبدو لها من وجود مبرر أو عدمه، إما تعطيه أجلا أو توقع عليه غرامة أو تستبدله بغيره، مالم يكن التأخير ناجم عن خطأ من الخصم[2].

أي على الخبير الالتزام بالأجل الممنوح له لإيداع التقرير، لأنه في حالة التأخر يجوز الحكم عليه بالمصاريف وعند الاقتضاء بالتعويضات المدنية ويمكن علاوة على ذلك استبداله (المادة 132 ق.إ.م.إ).

غير أنه وفي حالة الضرورة فإنه يجوز للخبير أن يطلب من القاضي الذي عيّنه تمديد المهلة ولهذا الأخير تقدير مدى جدية الطلب وتحديد المدة اللازمة لِاستكمال إعداد التقرير وإيداعه.

[1] محمود توفيق اسكندر، المرجع نفسه، ص77.

[2] محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص418.

المبحث الثاني: الإجراءات المتّبعة بعد عملية الخبرة القضائية

بعد إنهاء أعمال الخبرة وإيداع الخبير لتقرير الخبرة، تأتي المرحلة الحاسمة لتحديد مصير تقرير الخبرة ومن ثمة تحديد مصير النزاع العقاري، وهي مناقشة تقرير الخبرة والإطلاع على مايشمله من نتائج وحلول، وتقرير الخبرة ليس من الأدلة الحاسمة في الدعوى القضائية.

فقد يشوبه غموض أو لبس أو تناقض في الآراء، الأمر الذي يستدعي على الخبير أن يبقى على اتصال مع المحكمة حتى بعد انتهاء مهامه لاسترشاده في مسائل معينة، كما قد يشوب تقرير الخبرة عيوب شكلية أو موضوعية تؤثر على صحته، فتؤدي به الى البطلان النسبي أو المطلق.

وللتفصيل أكثر، نعالج ماورد في هذه الجزئية ضمن مطلبين:

- المطلب **الأول** نعرض فيه مناقشة تقرير الخبرة القضائية
- المطلب الثاني نعرض فيه بطلان تقرير الخبرة

المطلب الأول: مناقشة تقرير الخبرة القضائية

رأي الخبير هو رأي استشاري لايلزم المحكمة على اعتبار أن القاضي هو صاحب القرار، وتقرير الخبرة ليس بالدليل القاطع ويخضع للسلطة التقديرية للقاضي من حيث اعتماده أي الأخذ به أو استبعاده والاعتماد على أدلة أخرى، ويخضع من جهة أخرى للمناقشة من قِبل الخصوم، ويبدي الخبير رأيه شفويا مؤيدا بأسبابه وتوّجه إليه المحكمة من تلقاء نفسها أو بطلب الخصوم ماتراه من الأسئلة يفيد في الدعوى، لاستيعاب هذه الجزئية أكثر نخصص في الفرعين المواليين مناقشة كل من القاضي والخصوم لتقرير الخبرة على التوالي:

الفرع الأول: مناقشة القاضي لتقرير الخبرة

قد يستدعي القاضي الخبير لمناقشته إما من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم بعد أن يبدي كل طرف دفاعه، في حالة غموض التقرير ونقص المعلومات الضرورية، وإذا تعدّد الخبراء جاز للقاضي أن يستدعي أحدهم لمناقشته دون الآخرين، وتسفر عملية المناقشة إلى إحدى الحالات التالية:

أولا: أخذ القاضي بتقرير الخبرة القضائية كليا

يعتبر أخذ المحكمة بالنتيجة التي انتهى إليها تقرير الخبير أخذا بالأسس التي بنى عليها هذه النتيجة.

وللمحكمة أن تأخذ بكل ماجاء في تقرير الخبرة من رأي وأسباب إذا اقتنعت بصحته، ولا تكون ملزمة بالرد استقلالا على الطعون التي توجَّه لهذا التقرير، وقد نصت المادة (01/144) ق.إ.م.إ: "**يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة**"

فمتى اقتنعت المحكمة برأي الخبير وبالنتائج التي انتهى إليها في تقريره وتبين لها أنه أجاب على جميع الأسئلة المطروحة، تستطيع أن تأخذ به مع مراعاة أن مايوجد في التقرير صحيح ولايشوبه بطلان. فإذا كان تقرير الخبرة باطلا فلا يجوز الاعتماد عليه لأن سلطة القاضي في تقرير الخبير محلها أن تكون هذه الآراء قدمت له في تقرير صحيح[1].

والى جانب صحة وكفاية الأسباب، يجب أن تكون هذه الأخيرة منطقية، أي تؤدي عقلا إلى النتيجة المتوصل إليها، فإن تخلّف شرط منطقية الأسباب كان تقرير الخبير مشوبا بعيب منطقي.

وفي حالة اعتماد القاضي على تقرير الخبير بما فيه من تعارض وتناقض بين الأسباب والنتيجة دون أن يورد في أسباب حكمه مايرفع هذا التعارض، فإن هذا التعارض

[1] براهيم بلويس، "حجية تقرير الخبرة في حل النزاعات العقارية"، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد05، جامعة سيدي بلعباس، 2018، ص162.

يسري إلى الحكم، ويتحقق التناقض بين منطوق الحكم وأسبابه، ويكون الحكم مشوبا بعيب الفساد في الاستدلال مما يجعله عرضة للإبطال والطعن.

كما أنه إذا قرّر القاضي أن يعتمد على تقرير الخبير بما جاء فيه، عليه أن لايورد في حكمه أسباب تتناقض وتتعارض مع الأسباب الواردة في تقرير الخبير وإلا كان حكمه عرضة للطعن، لأن من شأن هذا التناقض أن يؤدي إلى هدم الأسباب لبعضها البعض بما يجعلها غير صالحة لتحقيق النتيجة التي انتهى إليها الحكم[1].

وفي حالة تعدد الخبراء، فإن تقدير عمل أهل الخبرة والموازنة بين آرائهم فيما يختلفون فيها مما يستقل به قاضي الموضوع.

وإذا انتدبت بالدعوى أكثر من خبير وأخذت بكل التقرير رغم اختلافه وتعارضه، يجب عليها أن تبّين كيف وفقت بين الآراء، وإلا فإن الحكم يشوبه القصور في التسبيب بسبب الغموض[2].

ثانيا: أخذ القاضي بتقرير الخبرة القضائية جزئيا

القاضي غير مقيد بآراء الخبير، إذ يمكنه أن يأخذ ببعض ما جاء في التقرير من نتائج، ويستبعد البعض الآخر من النتائج إذا بدت لا أهمية لها للفصل في الدعوى أو لم يطمئن إليها القاضي لمخالفتها لما توصلت إليها من قناعة من خلال الأدلة والإثباتات الأخرى المقدمة أمامه.

وقد يكون طرح الباقي من النتائج يرجع إلى تجاوز الخبير ماهو إليه في مأموريته، أو أنّ النتائج المتوصل إليها لاتتفق مع ما توصل إليها القاضي من قناعة، مستندا في ذلك على الأوراق والأدلة المعروضة عليه، وربما يرى القاضي عدم كفاية ماقام به الخبير

[1] مالح سعاد، "حجية تقرير الخبرة القضائية في الإثبات في المادة الإدارية"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس، المجلد الأول، العدد 02، 2015، ص78.

[2] بوفاتح أحمد، المرجع السابق، ص147.

في بعض الجوانب، وفي حالة الأخذ بجزء من التقرير فهو غير ملزم بأن يردّ استقلالا على الطعون الموجهة من الخصوم ضد التقرير[1].

وإذا أخذت المحكمة بالتقرير بعد أن اطمأنت إليه فليست ملزَمة فيما بعد بالاستعانة بخبير آخر أو استدعاءه لمناقشته أو إعادة المأمورية له ولو طلب الخصوم ذلك.

ويستطيع القاضي بما له من سلطة تقديرية تفسير تقرير الخبرة، على ألا يغيّر من مضمون التقرير أثناء تفسيره.

وإذا تعدد الخبراء، وقد قاموا بإعداد تقرير واحد يشمل آراء مختلفة ومسببة، فللقاضي أن يرجح آراء خبراء محددين واستبعاد الآراء الأخرى، تعين عليه بيان أسباب الترجيح في وإلا كان حكمه قاصرا.[2]

ثالثا: استبعاد القاضي تقرير الخبرة القضائية

للقاضي أن يرفض تقرير الخبير كليا، حتى وإن كانت الخبرة صحيحة، بشرط أن يبين أسباب الرفض في الحكم، كما جاء في نص المادة(2/144) ق.إ.م.إ: "**القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبيب استبعاد نتائج الخبرة** "

فهو غير ملزم بالأخذ به، وإن الحرية الممنوحة للقاضي في تقييم نتيجة الخبرة مؤسسة على اقتناع عقلي قائم على اليقين وغير خاضع لأي عاطفة أو هوى، خصوصا أنها حالة ذهنية ترتبط بضمير القاضي عند تقدير الأدلة. فالمسألة مسألة قناعة شخصية قائمة على أسباب منطقية[3].

ولاينبغي أن نتناسى ترتيب أدلة الإثبات في القوة، فلا يمكن اللجوء إلى القرينة وترك الدليل القائم على تقرير الخبير المثبت بأدلة وصور ومقادير، إلا إذا قدم القاضي لذلك تفسيرا.

---

[1] براهيم بلويس، المرجع السابق، ص164.

[2] علي عوض حسن، المرجع السابق، ص96.

[3] مسعودان فتيحة، المرجع السابق، ص13.

وأسباب استبعاد تقرير الخبرة عديدة ومتنوعة بتنوع الحالات التي تدفع لذلك، نذكر منها:

– تجاوز الخبير المهمة الموكلة إليه إلى درجة يفقد معها حياده، كما قد يقوم بالاستعانة بوثائق أحد الخصوم ويستبعد أو يغفل عن طلب وثائق الخصم الآخر.

– استنتاجات الخبير غير سليمة وغير مطابقة للواقع أو متناقضة مع المستندات المقدمة من الخصوم، ببساطة الخبير لم ينجح في أداء مهمته.

– عدم تركيز الخبير على الجوانب الغامضة من النزاع والتي يطلب منه توضيحها.

– تضمن التقرير معلومات قضائية لايحق للخبير التدخل فيها[1].

فرغم الرأي العلمي والتقني في المسألة المتعلقة بالخبرة، فإن القاضي لايتقيد في حكمه بما يسفر عنه إجراء التحقيق، بل له أن يستخلص قضاءه من وسائل تحقيق أخرى، إن لم يكن رأي الخبير قد صدر في مسالة فنية معمقة، هنا لايجوز لقاضي الموضوع أن يخالفه إلا برأي فني آخر يفّنده[2].

وعلى القاضي عند خروجه على رأي الخبير، ماعليه إلا أن يظهر الأسباب التي دعت إلى إهمال الخبرة بأن يذكر بأّن اعتقاده مبني على مختلف عناصر النزاع، وذلك لتجنب ما يصادف العمل القضائي من غموض وتناقض، واكتسابه قدر أدنى من المنطق الفقهي والسند القانوني.

فإن لم يأخذ القاضي بتقرير الخبير ولم يسبب حكمه، كان الأخير قاصرا وقابلا للطعن[3]. لكن من جهة أخرى وفي حالة اتفاق الخصوم مسبقا على الالتزام بما يتوصل

[1] براهيم بلويس، المرجع السابق، ص163.

[2] مالح سعاد، المرجع السابق، ص79.

[3] مالح سعاد، المرجع نفسه، ص80.

إليه الخبير فإن القاضي لايمكنه مخالفة ذلك أو رفض الخبرة خاصة من الناحية الموضوعية.[1]

الفرع الثاني: مناقشة الخصوم لتقرير الخبرة

حق الخصوم في إبداء ملاحظاتهم نحو تقرير الخبرة هو حق مكفول ومعترف به، شأنهم شأن القاضي عملا بمبدأ الوجاهية، حتى يتسنى لهم التأكد من صحة البيانات الواردة في التقرير وعملية المناقشة تساعد الخصوم من اتخاذ قرار يتماشى مع مصلحتهم في الدعوى، إما بقبول ماجاء في التقرير أو تفنيده، كما لهم حق إثارة البطلان في النقاط التي سمح لهم القانون بذلك.

أولا: طريقة المناقشة

تقرير الخبرة عرضة لمجابهته والاعتراض عليه بكل الوسائل من قبل أطراف المنازعة باستثناء الأوراق الرسمية التي تُرفق بالتقرير من دفاتر وكشوف ونسخ التبليغ والإخطار... فهي كلها بيانات يتضمنها التقرير ولايمكن الطعن فيها إلا بالتزوير.

أما ماعدا ذلك من بيانات كالنتائج التي توصل إليها الخبير هي محل مناقشة من طرف الخصوم إما لتأييده أو دحضه وذلك بإبداء وسائل دفاعهم ودفوعهم بشأن هذا التقرير.

ويتعين أن تقدم المناقشات المتعلقة بعناصر الخبرة، أمام الجهة القضائية التي أصدرت الحكم بتعيين خبير، قبل أي دفع في الموضوع، وإلا فلا يمكن أن تشكّل أسبابا لاستئناف الحكم أو الطعن فيه بالنقض[2].

وطلب الخصم مناقشة الخبير ليست حقا له يتحتم على المحكمة الاستجابة له، بل هي صاحبة السلطة في تقدير ما إذا كان هذا الإجراء منتج أو غير منتج في الدعوى[1].

---

[1] براهيم بلويس، المرجع السابق، ص164.

[2] المادة 02/145 من القانون 08-09 السابق ذكره.

حق الخصوم في مناقشة تقرير الخبرة تطبيقا لمبدأ المواجهة بالدليل من خلال إبدائهم وسائل الدفاع بشأن تقرير الخبرة، والقاضي بين هذا الخصم وذاك، ملزم بمراعاة مبدأ المواجهة بين الخصوم، والذي يمكّن كل خصم من العلم بطلبات خصمه ودفاعه حتى يتمكن من الرد عليه، ويؤدي احترام هذا المبدأ متى اقترن بحرية الدفاع والأدلة إلى إجراء مناقشة بين الخصوم بشأن هذا التقرير حتى ينكشف للقاضي حقيقة الدعوى[2].

وحق الخصوم في إبداء وسائل دفوعهم بشأن تقرير الخبرة يقابله التزام المحكمة بالرد على كل دفاع إذا تم التمسك به أمام ذات المحكمة أو أمام الخبير المنتدب في الدعوى.

ولذلك يمكن لمن قدم التقرير في مصلحته أن يستند على ماتضمنه من أبحاث وآراء وما وصل إليه الخبير من نتائج للتدليل على صحة إدعائه، كما له أن يفسّر ماغمض من عبارات التقرير بما يتفق مع مصلحته ويدحض العبارات التي لاتتفق مع هذه المصلحة، ويقوم الخصم الآخر الذي جاء التقرير مغايرا لمصلحته أن يقدم كافة الدفوع والأدلة التي من شأنها أن تنقض عمل الخبير[3].

كما يستطيع الخصم أثناء المناقشة أن يطلبوا تعيين خبير مرجح من بين تقرير الخبير المرجّح والخبير الاستشاري، ولكن المحكمة غير ملزمة بإجابة هذا الطلب إذا وجدت في تقرير الخبير المنتدب مايكفي لإقناعها بالرأي الذي تبنته[4].

وبهذا يستطيع الخصوم عند مناقشة الخبير بالجلسة الاستعانة بخبير استشاري لمناقشة الخبير المنتدب وتبيان النقائص الواردة في تقريره.

ثانيا: الدفع ببطلان تقرير الخبير

قبول الخصوم بما ورد في تقرير الخبير لايثير إشكالا، إذ يمكن لهم الاتفاق فيها بينهم على قبول رأي الخبير والنتائج التي انتهى إليها، فإن كان للخصوم سلطة الاتفاق

---

[1] علي عوض حسن، المرجع السابق، ص59.

[2] يراهيم بلويس، المرجع السابق، ص156.

[3] رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص461.

[4] محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص420.

على تعيين خبير فمن باب أولى لهم الاتفاق على الأخذ بما ينتهي إليه من نتائج، على أن يكون للخصوم أهلية التصرف في الحقوق المتنازع عليها[1].

لكن إذا دفع أحدهم ببطلان التقرير، فعليه أن يثير هذا الدفع مؤسسا أمام محكمة الموضوع، وإلا سقط حقه في ذلك.

وسواء كانت دفوع شكلية أو موضوعية، على الخصوم إذا أرادوا أن يقدموا دفوعهم بشأن تقرير الخبرة، عليهم أن يلتزموا بالشكل القانوني وبالترتيب الزمني الذي يقدم فيه هذا الدفع، حتى يرد عليها القاضي صراحة قبولا أو رفضا مبديا أسباب صريحة حتى لايكون حكمه مشوبا بقصور في التسبيب[2].

المطلب الثاني: بطلان تقرير الخبرة القضائية

البطلان وصف للعمل الإجرائي الذي لايتطابق مع نموذجه القانوني، ويؤدي إلى عدم إنتاج الآثار التي ينص عليها القانون، والخبير شخص غير معصوم من الخطأ، فقد يرتكب أخطاء أو مخالفات أثناء إنجاز مهامه، تؤدي بذلك إلى بطلان التقرير المنجَز من قِبله، كما تؤدي به إلى تحميله المسؤولية القانونية.

وأسباب البطلان عديدة إن تحققت تجعل من التقرير لافائدة منه وموضع استبعاد، وفي هذا الشأن سيتم التعرض إلى الأسباب الرامية إلى بطلان تقرير الخبرة من الناحية الشكلية والموضوعية، ضمن الفرعين المواليين:

[1] بوفاتح احمد، المرجع السابق، ص149.

[2] مالح سعاد، المرجع السابق، ص75.

الفرع الأول: بطلان تقرير الخبرة لعيوب شكلية

والعيوب الشكلية هي تلك التي ترتبط بالإجراءات المتعلقة بالخبرة ، منها ماهو مرتبط بالنظام العام فيثيرها القاضي من تلقاء نفسه، ومنها مايتعلق بإجراء جوهري يتوقف إثارتها على الخصم الذي له مصلحة في ذلك.

– عدم التزام الخبير غير المقيد اسمه في سجل الخبراء القضائيين بأداء اليمين القانونية قبل مباشرته لأعمال الخبرة، هنا يتوقف بطلان الخبرة على تمسك الخصوم بها.*

– عدم التزام الخبير بإخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة، أو تغافله عن إخبار أحدهم بموعد الخبرة، وهذا يعد إخلالا بمبدأ الوجاهية التي تعد الدعامة الأساسية التي تبنى عليها جميع إجراءات الخبرة حتى يتمكن الخصوم من مناقشة الخبير والاطلاع على العناصر التي بنى عليها الأخير تقريره لتكن لهم القدرة على الدفاع عن حقوقهم المشروعة، وهذا الإجراء لايعد من النظام العام بل هو إجراء جوهري يتوقف إثارته من طرف الخصم المتضرر قبل أي دفع في الموضوع[1].

– بطلان الخبرة لبناء التقرير على شهادة الشهود، فليس للخبير إجراء تحقيق يكون من شأنه إثبات حق لأحد الخصوم ونزعه من الآخر، ذلك أن سلطة التحقيق لايملكها إلا القضاء لذلك على القاضي أن يحدد مهام الخبير بدقة وبطريقة لاتؤدي إلى تفويض في الصلاحيات[2].

وسماعه الخبير هو فقط من باب إعانته على القيام ببحثه الشخصي الذي قد يصادف أمور ثانوية لايستطيع استخراج حقائقها من مجرد الماديات التي يعالج بحثها، فيضطر إلى التحري عما تعيه صدور الناس من معلومات ليثبت الحقيقة أو يرجح بين حقيقة أو أخرى.

---

* من الأجدر أن يكون تخلف الخبير عن حلف اليمين من النظام العام، بحيث يثيره القاضي تلقائيا، كون اليمين يضفي على عمل الخبير طابع الموضوعية والمصداقية، كما يضفي الثقة في شخص الخبير، خصوصا إذا كان هذا الأخير غير مقيد في جدول الخبراء.

[1] حساني صبرينة، المرجع السابق، ص81.

[2] بغاشي كريمة، الخبرة القضائية في المواد المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.ط، 2008، ص 175.

– خلو تقرير الخبرة القضائية من عرض ماقام به الخبير وعاينه في حدود المهمة المسندة إليه أو خلوه من أي تعليل وهذا النوع من الإجراءات متعلق بالنظام العام، وإثارة بطلان تقرير الخبرة هنا يكون إما بطلب من الخصوم أو تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها وفي أي مرحلة كانت عليها الدعوى[1].

– قبول الخبير لتسبيقات عن أتعابه ومصاريفه مباشرة من الخصوم، كما يتابع تأديبيا وهي الحالة الوحيدة التي نصّ عليها المشرع الجزائري صراحة في ق.إ.م.إ.

– التأخر في إيداع تقرير الخبرة بالمحكمة بالرغم من وجود مهلة محددة له لتقديمه.

– إغفال الخبير عن التوقيع في التقرير.

والحالتين الأخيرتين لم ينص عليها القانون صراحة إلا أنها معمول بها قضائيا.

الفرع الثاني: بطلان تقرير الخبرة لعيوب موضوعية

والعيوب الموضوعية هي تلك التي ترتبط بشخص الخبير، وطالما أن الخبرة عمل إجرائي فإنه يجب أن يكون لهذا العمل مقتضيات موضوعية تتصل بالشخص القائم به، وعلى ذلك يعد تقرير الخبير باطلا في الحالات الآتية:

– تجاوز الخبير للمهام الموكلة إليه، أي توسعه في أبحاثه وتحقيقاته إلى نقاط ومسائل لم تكن مسندة إليه مع عدم الأخذ بعين الاعتبار لملاحظات واعتراضات الخصوم، أو بصورة مخالفة أي عدم إجابة الخبير على الأسئلة الفنية الموجهة إليه في منطوق الحكم[2]، كما لم يبدي رأيه في شأن النقاط الفنية المعين من أجلها.

– تنفيذ الخبرة من شخص غير مؤهل قانونا كمساعد الخبير هنا تعد الخبرة باطلة، فالخبير هو الملزم شخصيا بالقيام بالخبرة لان الغرض من ندب المحكمة للخبير يكون

[1] دهيليس رجاء، المرجع السابق، ص264.

[2] نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، المرجع السابق، ص159.

نظرا لثقافته وتجربته الطويلة ولاختصاصه الدقيق الذي يسمح له بحل المسألة الفنية المعروضة.

وعلى ذلك، لايمكن للخبير إسناد المهام الموكلة إليه شخصيا إلى مساعده إلا ماتعلق منها بالأعمال التحضيرية للخبرة مثل جمع المواد اللازمة لعمل الخبير.

– إذا أبدى الخبير رأيه في مسائل قانونية دون المسائل الفنية كتحديد القانون الواجب التطبيق أو تفسير قاعدة قانونية، يكون قد عرض تقريره للبطلان.

– إذا قام بعمليات الخبرة خبير واحد، في حين أن الحكم القضائي نص على إسناد المهمة إلى عدد من الخبراء، أو العكس، كأن يقوم بأعمال الخبرة عدة خبراء في حين أن القاضي أمر بإسناد المهمة إلا لخبير واحد، هنا يعرض تقرير الخبرة للبطلان لعدم احترام رغبة المحكمة.

– أن يقوم بعمليات الخبرة خبير قد شُطِب اسمه من قائمة الخبراء إما بحكم جزائي أو قرار تأديبي، بشرط أن تكون أعمال الخبرة لاحقة لقرار الشطب وقد علم الخبير بالقرار.

– أن يقوم بالخبرة خبير لم يتم انتدابه من طرف المحكمة، فإذا لم تكن المحكمة موافقة مسبقا عليه ولم تأمر بتعيينه ولو رضي الخصوم به، وقد قام الخبير بعمليات الخبرة يكون التقرير نتيجة لذلك باطلا، ويكون من واجب القاضي إثارته نظرا لمساسه بالنظام العام[1].

فإن تحقق سبب من أسباب البطلان المذكورة آنفا، وقد قضت المحكمة ببطلان تقرير الخبرة لاشتماله على عيب يمس بالنظام العام أو عيب جوهري، فإن هذا التقرير يصبح لا قيمة له ولايجوز للمحكمة أن تسند حكمها عليه وإلا يكون قرارها باطل .

ولكن يجوز للمحكمة أن تجزئ البطلان، بحيث تأخذ بعض المعلومات من التقرير الباطل إذا كانت هذه المعلومات تنسجم تماما مع الوثائق والمستندات الأخرى بملف الدعوى، وتستبعد الشق الباطل من التقرير.

[1] حساني صبرينة، المرجع السابق، ص–ص79–80.

كما يجوز لها أن تأمر بإعادة الخبرة إلى نفس الخبير أو إجراء خبرة جديدة أو تفصل في الموضوع استنادا إلى ماتحمله الدعوى من أسانيد[1].

[1] دهيليس رجاء، المرجع السابق، ص268.

خلاصة الفصل الثاني

يشمل هذا الفصل الجانب العملي للخبرة القضائية، وبتوفر الشروط والمؤهلات القانونية والعلمية للخبير، يتم تعيينه من طرف القاضي، هذا إن لم تطرأ عليه أسباب أو عوامل تجعل من شخصه محلا للرد أو الاستبدال. بداية من إخطار الخصوم لحضور أعمال الخبرة وجمع المستندات المرتبطة بالنزاع، إلى الشروع في أعمال المعاينة والتحقيق الميداني، وأخيرا تسجيل كل ماقام به الخبير من مهام في التقرير على سبيل الدقة و التوضيح ، إلى جانب رأيه الشخصي والنتيجة النهائية للخبرة.

يمارس الخبير مهنته تحت رقابة كل من القاضي والخصوم، وكلاهما خول لهما القانون حق مناقشة ما جاء في التقرير إما لمطالبة الخبير بتفسير ماورد فيه، أو يتعدى ذلك إلى سلطات أخرى وفق ماتتطلبه مقتضيات النزاع، فإما الأخذ بتقرير الخبرة كلّيا أو جزئيا أو استبعاده تماما، أو الحكم عليه بالبطلان متى كان معيبا.

الخـــــاتمـــــــــة

تفرض الخبرة القضائية نفسها بقوة في مجال النزاعات العقارية، نظرا لتزايد القضايا وتعقدها في زمن التطور العلمي والعملي، وماهي إلا وسيلة تؤدي إلى تمكين القاضي من إدراك المسائل الفنية أو العلمية التي يثيرها موضوع النزاع، بحيث تنير الطريق للقاضي بصدد تلك المسائل والتي تتجاوز مكتسباته العلمية والعملية، وقد أسند المشرع مهمة القيام بها لفئة من الأشخاص الذين تتوفر فيهم الشروط والمؤهلات العلمية للتسجيل في جدول الخبراء، والذين تشترط فيهم الجدية والثقة والدقة في عملهم.

ترتبط أغلب النزاعات العقارية في جوانبها المادية والتقنية باختصاص المهندس الخبير العقاري، إلى جانب الاختصاصات الأخرى المتاحة في مجال العقار كالهندسة المعمارية، الهندسة المدنية، والبناء.

تُعهدَ عملية الخبرة حسب المقرر قانونا إلى خبير معتمد قضائيا كأصل عام، أو خبير غير معتمد قضائيا كاستثناء، وتمر الخبرة عبر ثلاث مراحل أساسية كل مرحلة تمثل أساس وتكملة للمرحلة الأخرى، يخضعوا فيها الخبراء في أداء مهامهم إلى رقابة القاضي وأوامره منذ تعيينهم إلى غاية إيداعهم لتقرير الخبرة، مقابل استلامهم لأتعاب تتوافق وجهدهم المبذول.

يحدد مصير تقرير الخبرة القضائية من طرف القاضي الذي له صلاحية الأخذ به أو استبعاده، أو اللجوء إلى خبرة تكميلية أو جديدة، حسب ماتقتضيه ظروف الدعوى.

يتقرر بطلان تقرير الخبرة القضائية إذا ما شابه أحد العيوب الموضوعية أو الشكلية، خاصة ماتعلق منها بالنظام العام، أما في مايتعلق بالعيب الجوهري فذلك يتوقف على إرادة الخصوم.

تتعدد وتختلف المسائل العقارية سواء تلك المعروضة على القاضي العادي أو الإداري وما على الخبير في حالة ندبه من قبل القاضي إلا بذل العناية اللازمة لكشف حقيقة الواقعة الفنية محل النزاع، مدعما تقريره النهائي بآراء ونتائج صائبة.

النتائج

من أهم النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة:

– إن الخبرة القضائية لايعتمدها القاضي كأساس لحل النزاع إلا إذا رأى ضرورة لذلك، وبالتالي ينتج عن اللجوء المنطقي والمبرر للخبرة الفصل الدقيق والمنطقي والعادل في الدعوى.

– مبدأ الوجاهية مبدأ جدّ هام، إذ حرص المشرع على ضرورة احترامه والتقيد به منذ بداية أعمال الخبرة إلى غاية الانتهاء منها.

– يملك القاضي بصدد النزاع العقاري المطروح دور إيجابي، فقد منحه القانون سلطة تعيين الخبير إما تلقائيا أو بناءً على طلب الخصوم، كما أعطاه صلاحية توجيه الإرشادات للخبير في سبيل تحقيق الهدف المنتظر من الخبرة دون أن تكون صلاحية التدخل في أعماله الفنّية، وله أيضا صلاحية مناقشة الخبير في التقرير المودع لديه، ليرى لاحقا ما السبيل الأمثل ليسلكه بشأن النزاع المطروح.

– القاضي ملزَم بأن لايسلّم بما جاء في تقرير الخبرة دون تمحيص أو تدقيق، لذلك فعملية المناقشة تزيد من كشف اللبس والغموض الذي يعتري تقرير الخبرة.

– أحاط المشرع الخبير بجملة من الالتزامات والشروط سواء تلك المتعلقة بشخصه أو بممارسة بالمهنة، وينجم عن مخالفتها إما رد الخبير أو استبداله بغيره، أو يتجاوز الأمر ذلك بأن يكون عرضة لمتابعات قضائية قاسية.

– لأعمال الخبير خاصيتين، الأولى أنها أعمال فنية بحتة، والثانية ذات طابع قضائي باعتبار الخبير عون مساعد للقاضي.

التوصيات

– اعتبار أداء اليمين القانونية من النظام العام بالنسبة للخبير غير المعتَمد قضائيا، للحفاظ على نزاهة وشفافية أعمال الخبرة.

– في حالة تعدد الخبراء، على المشرع أن يعمد إلى تحديد الحد الأقصى لتعيين الخبراء في المسائل العقارية، كأن تكون الخبرة موزعة بين ثلاث خبراء، تجنبا لتكاليف الخبرة الباهظة وحتى لاتؤدي كثرة الآراء إلى التناقض.

– على القضاة أن يكونوا على دراية بمختلف الاختصاصات المتاحة في الخبرة القضائية في المسائل العقارية، فمختلف هذه الاختصاصات تكون في طبيعتها متقاربة لبعضها، مما يؤدي بالقضاة إلى الخلط في تعيين الخبير المختص.

– على المشرع إلغاء القيد الوارد على الخبير بشأن استلامه للتسبيقات بتقديم مبرر، فطالما أن التسبيقات يعتبرها المشرع من الحقوق الطبيعية للخبير، لماذا بالمقابل يمنعه من استلامها إلا بوجود مبرر .

– حرص القاضي على تحديد الأتعاب المناسبة للخبير والتي تتفق وجهوده المبذولة، فقد تكون الأتعاب غير منصفة ما قد يؤدي بالخبير إلى إهمال القضية أو عدم بذل الجهد المطلوب للتحري في جوانبها المادية.

– حرص الهيئات الوصية على إنشاء مؤسسات تتوزع عبر كامل الترب الوطني، تحرص على التدريب الجيد للخبراء ضمانا للتكوين الأفضل والأمثل لهم.

– تعزيز استقلالية المهنة من خلال إحداث نقابات ومجالس جهوية ووطنية تسهر على الدفاع عن حقوق الخبراء القضائيين وحسن تكوينهم، وتتولى إقامة المسؤولية القانونية ضدهم في حالة الإخلال بالتزاماتهم.

قائـــــمـــة الملاحـــق

الملحق-1- متضمن نموذج تعيين مهندس خبير عقاري

- حيث أنه و بناءا على ما تقدم ، و حتى تتأكد المحكمة من مراجع المسح التي تقدم بها المدعين للعقار موضوع النزاع ، و مطابقة موقع و مساحة وحدود ومشتملات العقار محل الخبرة مع مستخرج مخطط مسح الأراضي مسالة تقنية بحتة لتعلقها بقياسات ومعاينات ومعارف فنية تستدعي تدخل ذوي الخبرة في الإختصاص لتأكيدها أو نفيها ، مما يستوجب تعيين خبير تحدد مهامه بمنطوق الحكم أدناه طبقا لنص المادتين 125 128 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- حيث أنه يجب على المدعي إيداع تسبيق مالي لدى أمانة ضبط المحكمة ليصرف على ذمة أتعاب الخبرة في المواعيد المحددة بمنطوق الحكم أدناه طبقا لنص المادة 129 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- حيث أنه يتعين على الخبير تحرير تقرير الخبرة وإيداعه لدى أمانة ضبط المحكمة في المواعيد المحددة من طرف المحكمة وله الرجوع إلينا في أي إشكال يتعلق بتنفيذ الخبرة المأمور بها طبقا لنص المادتين 128 و136 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- حيث من المقرر قانونا أن الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع هو الحكم الأمر بإجراء تحقيق أو تدبير مؤقت ، وأن هذا الحكم لا يحوز حجية الشيء المقضي فيه ، وأنه لا يجوز إستئنافه أو الطعن فيه بالنقض، إلا مع الحكم الفاصل في موضوع النزاع طبقا لنص المادتين 298 و 334 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
- حيث أن المصاريف القضائية تبقى محفوظة إلى غاية الفصل في الموضوع

ولـهـذه الأسـباب

- حكمت المحكمة حال فصلها في القضايا العقارية علنيا ، حضوريا:
في الشكل : قبول الدعوى شكلا.
في قبل الفصل في الموضوع : الحكم بتعيين الخبير :"عمرون عبد الغني" الكائن مقره بشارع هواري بومدين (محلات حبايلي) بتبسة للقيام بالمهام الآتية :
- 1 - إستدعاء أطراف الدعوى طبقا للقانون و سماعهم والتأكد من هويتهم و الإطلاع على الوثائق التي بحوزة كل واحد منهم وإخطارهم بيوم وساعة إجراء الخبرة وفقا لأحكام المادة:135 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- 2- الإنتقال رفقة أطراف الدعوى أو رفقة ممثليهم القانونيين إلى العقار المتمثل في: سكن يقع بذراع الحمام بلدية الحمامات مساحته:227 متر مربع يحده: من الجهة الأولي:شارع و من الجهة الثانية:شارع و من الجهة الثالثة:شارع و من الجهة الرابعة:حجاج لخضر الذي يمثل القسم 39 مجموعة ملكية رقم :38 المرقم مؤقتا بإسم " " ومعاينته بدقة ووصفه بعد بيان موقعه و حدوده و مساحته الحقيقية ومطابقة ذلك لشهادة الترقيم المؤقت الخاصة به و مخطط مسح الأراضي .
- 3 - الإنتقال إلى مديرية مسح الأراضي لولاية تبسة للحصول على مستخرج مخطط مسح الأراضي يوضح الموقع المسحي الحديث للعقار محل الخبرة وإرفاق نسخة منه بتقرير الخبرة
- 4 - الإنتقال إلى المحافظة العقارية بالشريعة للإطلاع على الوضعية القانونية السابقة لعملية المسح و الحالية للعقار محل الخبرة والحصول على الشهادة العقارية الخاصة به وإرفاقها بتقرير الخبرة.
- 5 - القول ما إذا كان العقار المعين بالقسم :39 مجموعة ملكية رقم :38 ببلدية الحمامات مستغل من قبل المدعين و المدعي عليهم أم لا؟ من خلال الإعتماد على المظاهر المادية لإستغلاله من خلال سماع المجاورين.
- 6- إعداد و تحرير تقرير مفصل عن الخبرة يودع لدى أمانة ضبط المحكمة خلال ثلاثة أشهر (03) من تسلم الخبير نسخة من هذا الحكم ، مدعما بمخطط بياني وصور شمسية للعقار المنوه عليه أعلاه ، و الوثائق المعتمد عليها لإنجازه مع إمكانية إتصاله بأية إدارة يراها مجدية ، و إثراءه بأية معلومة تفيد المحكمة في توضيح النزاع المعروض أمامها بعد تبيانه للأساس الذي

الجدول: 20/02371
الفهرس: 21/00333

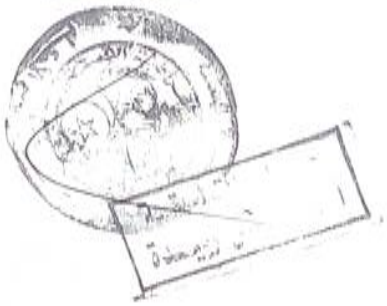
إعتمد عليه في ذلك .

- على المدعين إيداع مبلغ 20.000 دج لدى أمانة ضبط المحكمة كتسبيق عن مصاريف الخبـ
خلال أجل أقصاه شهر واحد (01) من صدور هذا الحكم .
- إبقاء المصاريف القضائية محفوظة إلى حين الفصل في الموضوع .

بذا صدر الحكم وأفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه وأمضي أصـ
من طرف الرئيس وأمين الضبط .

الرئيس (ة)

أمين الضبط



رقم الجدول: 20/02371
رقم الفهرس: 21/00333

قـــائمـــة المصـــادر والمراجـــع

قائمة المصـادر

أ. القوانين

1- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر1429، الموافق ل25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 23أبريل 2008، العدد21.

2- الأمر رقم 66-154 الصادر في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 09 يوليو 1966، العدد 47.

3- الأمر 71-80 الصادر في 29 ديسمبر 1971، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 07 يناير 1972، العدد02.

4- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1386، الموافق ل08 يوليو 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09-01 الصادر في 29 صفر 1430، الموافق ل25 فبراير 2009، المتضمن قانون العقوبات.

5- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في20 رمضان 1395، الموافق ل 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428، الموافق ل 13مايو2007، المتضمن القانون المدني.

6- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال1411، الموافق ل27 أبريل 1991، المعدَّل بموجب القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

ب. المراسيم التنظيمية

- المرسوم التنفيذي رقم 95-310، المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1416، الموافق ل15 أكتوبر 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفياته، كما يحدد حقوقهم ووجباتهم، الجريدة الرسمية الصادرة في 15 أكتوبر 1995، العدد 06.

ج. الأوامر

- الأمر رقم 95-08 المؤرخ في 01 رمضان 1415، الموافق ل01 فبراير 1995 يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20.

قائمة المراجــع

أ. الكتب القانونية

1- بطاهر تواتي، الخبرة القضائية في الأحوال المدنية والتجارية والإدارية في التشريع الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، 2003.

2- حسين بن شيخ آث ملويا، مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2008.

3- حسين طاهري ، دليل أعوان القضاء والمهن الحرة، دار هومة للنشر، الجزائر، د.ط، 2001.

4- رمضان أبو السعود، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية للنشر، بيروت، 1993.

5- عباس العبودي، شرح أحكام قانون الإثبات المدني، دار الثقافة للنشر، الأردن، الطبعة الثالثة، 2011.

6- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي للنشر، الجزائر، الطبعة الثانية، 2009.

7- علي عوض حسن، الخبرة في المواد المدنية والجنائية، دار الفكر الجامعي للنشر، الإسكندرية، د.ط، 2007.

8- كريمة بغاشي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.ط، 2008.

9- محمد أحمد محمود، الوجيز في الخبرة، دار الفكر الجامعي للنشر، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2002.

10- محمد حسن قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، د.ط، .2008

11- محمود الكيلاني، قواعد الإثبات وأحكام التنفيذ، المجلد الرابع، دار الثقافة للنشر، الأردن، الطبعة الأولى، 2010.

12- محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للنشر، الجزائر، د.ط، .2002

13- مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني، دار الثقافة للنشر، عمان، الطبعة الأولى، 2008.

14- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للنشر، عين مليلة، د.ط، 2009.

15- نصر الدين هنوني، نعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، دار هومة للنشر، الجزائر، د.ط، 2007.

16- همام محمد محمود زهران، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، د.ط، 2002.

17- يوسف دلاندة، الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار هومة للنشر، الجزائر، د.ط، .2008

18- ـــــــــــ، الوجيز في شهادة الشهود، دار هومة للنشر، الجزائر، د.ط، 2004.

ب. أطروحات الدكتوراه

1- رجاء دهيليس، الخبرة القضائية في المواد المدنية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019.

2- فوزي عمارة، قاضي التحقيق، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.

ج. مذكرات الماجستير

1- أحمد سعيداني، أثر الخبرة الفنية في التكييف الفقهي-دراسة مقارنة لنماذج تطبيقية-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة وقانون، جامعة أدرار، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، .2009

2- صبرينة حساني، الخبير القضائي في المواد المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

د. **المجلات القانونية**

1- براهيم بلويس، "حجية تقرير الخبرة في حل النزاعات العقارية"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 05، جامعة سيدي بلعباس، 2018.

2- بلول فهيمة، "الخبرة القضائية كإجراء أساسي للتحقيق في المنازعة الضريبية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 15، العدد01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2017.

3- بوفاتح أحمد، "سلطة القاضي إزاء تقرير الخبرة القضائية"، مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 08، العدد 02، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، 2019.

4- جمال الكيلاني، "الإثبات بالمعاينة والخبرة في الفقه القانون"، مجلة جامعة النجاح للأبحاث (العلوم الإنسانية)، المجلد 16، العدد01، فلسطين، .2002

5- سعاد مالح، "حجية تقرير الخبرة القضائية في الإثبات في المادة الإدارية"، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليابس، سيدي بلعباس، المجلد الأول، العدد 02، 2015.

6- عبد الرزاق أحمد الشيبان، "إجراءات الخبرة القضائية ودورها في الإثبات"، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة جيهان، السليمانية، د.س.

7- مراد نور الدين، حيتالة معمر، "الخبرة القضائية في الدعاوى المدنية"، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والدراسية، المجلد 18، العدد 04، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم 2009.

هـ، المحاضرات

1- رقية سكيل، محاضرات في مادة طرق الإثبات، السنة ثالثة ليسانس، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، 2016.

و. المداخلات

1- عبد الحكيم قاديري، التشريعات والمهندس الخبير العقاري-دراسة نقدية-، يوم دراسي تحت عنوان "المهندس الخبير العقاري والتشريعات القانونية"، المجلس الجهوي لناحية وهران، 2016.

2- عبد الرحمان بوقفة، إنجاز الخبرة القضائية والإشكاليات التي تواجه الخبير، يوم دراسي حول "الخبرة القضائية"، المجلس القضائي، تبسة.

ز. المجلات القضائية

1- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 18-11-1998، رقم 159373، الغرفة المدنية، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 1998.

2- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 17-07-2002، رقم 233109، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، 2002.

3- قرار المحكمة العليا، الصادر بتاريخ 18-01-2006، الملف رقم 311862، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2006.

4- قرار مجلس الدولة، الصادر بتاريخ 11-07-2007، رقم 034671، الغرفة الثانية، مجلة مجلس الدولة، العدد 09، 2009.

5- قرار المحكمة العليا، الصادر بتاريخ 09-01-2014، رقم 0883124، الغرفة التجارية والبحرية، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول.

المواقع الإلكترونية

elmouhami.com

law.DZ.net

m.facebook.com

www.ech-chaab.com

www.startimes.com

www.tribunaldz.com

خلاصة الموضوع

تكمن أهمية الخبرة القضائية في فحص ودراسة وتحليل الوقائع المادية المكّونة للنزاع العقاري، من قِبل خبير مختص يعينه القاضي اختياريا أو في وجود نص قانوني يلزم تعيينه، إذ استلزم فيه القانون التمتع بشروط علمية فنية وأخلاقية حتى يكتسب هذه الصفة ويمارس المهام المنوطة به تحت حماية القانون. ومن المسائل العقارية المطروحة التي لا يمكن للقاضي أن يقضي فيها بمفرده وتستلزم خبيرا مسائل قسمة العقار الشائع، عيوب البناء، تقويم العقارات وغيرهم، ليباشر الخبير بشأنها التحقيقات المطلوبة، ثم يحرر تقرير يبين فيه مجمل الأعمال الفنية المنجزة، وصولا إلى الرأي والنتائج مسببين.

أجاز التشريع الجزائري كغيره من التشريعات أحقية القاضي والخصوم في مناقشة ماورد في تقرير الخبرة بغاية استيعابه واستيضاح النقاط المبهمة فيه، ومن ثمة إصدار الحكم الفاصل في الموضوع إما مؤسسا على نتائج التقرير أو مستعبدا إياه مع التسبيب.

الفـــــهـــــرس

مقـــــــدمـــــــة.....

الفصـــل الأول الجانب التنظيـري للخـبرة القضـــائية.....

المبحث الأول: ماهية الخبرة القضائية **7**

المطلب الأول: مفهوم الخبرة القضائية..... **7**

الفرع الأول: التطور التاريخي للخبرة القضائية..... 8

أولا: تطورها لدى الرومان 8

ثانيا: تطورها لدى القانون الفرنسي..... 8

ثالثا: تطورها لدى القانون المصري 9

رابعا: تطورها لدى التشريع الجزائري 10

الفرع الثاني: تعريف الخبرة القضائية 12

أولا: تعريفها لغة واصطلاحا.....12

ثانيا: تعريفها فقها 13

ثالثا: تعريفها قانونا.....14

الفرع الثالث: أنواع الخبرة القضائية 15

أولا: الخبرة القضائية الأصلية 15

ثانيا: الخبرة القضائية المضادة 16

ثالثا: الخبرة القضائية التكميلية 17

رابعا: الخبرة القضائية الجديدة.....17

المطلب الثاني: تكييف الخبرة القضائية 18

الفرع الأول: خصائص الخبرة القضائية 19

الفرع الثاني: تمييز الخبرة القضائية عن المفاهيم المشابهة لها 21

أولا: تمييز الخبرة القضائية عن المعاينة 21

ثانيا: تمييز الخبرة القضائية عن التحقيق 23
ثالثا: تمييز الخبرة القضائية عن الشهادة.....24
المبحث الثاني: الأشخاص المسنَدة إليهم الخبرة القضائية العقارية 26
المطلب الأول: الخبراء المكلفون بالخبرة القضائية العقارية 26
الفرع الأول: مفهوم الخبير القضائي.....27
أولا: تعريف الخبير القضائي 27
ثانيا: شروط التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين 28
ثالثا: حقوق والتزامات الخبير القضائي 29
الفرع الثاني: مفهوم المهندس الخبير العقاري 33
أولا: تعريف المهندس الخبير العقاري.....33
ثانيا: شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري.....34
ثالثا: حقوق وواجبات المهندس الخبير العقاري.....35
المطلب الثاني: صور الاستعانة بالخبراء في المسائل العقارية 38
الفرع الأول: صور الاستعانة بالخبراء على مستوى القضاء العادي 38
الفرع الثاني: صور الاستعانة بالخبراء على مستوى القضاء الإداري.....42
خلاصة الفصل الأول 46
الفصـل الثانـــي الجانـــب التطبيـــقي للخبرة القضائيـــة.....47
المبحث الأول:الإجراءات المتّبعة قبل وأثناء عملية الخبرة القضائية.....48
المطلب الأول:الإجراءات المتّبعة قبل عملية الخبرة القضائية.....48
الفرع الأول: إجراءات تعيين الخبير 49
أولا: كيفية تعيين الخبير لإجراء الخبرة.....49
ثانيا: بيانات الحكم المتضمن تعيين خبير 52

الفرع الثاني: إجراءات استبدال ورد الخبير.....54
أولا: إجراءات استبدال الخبير 54
ثانيا: إجراءات رد الخبير 56
المطلب الثاني:الإجراءات المتّبعة أثناء عملية الخبرة القضائية.....58
الفرع الأول: إخطار الخصوم وجمع المستندات.....59
أولا: إخطار الخصوم.....59
ثانيا: جمع المستندات من الخصوم.....61
الفرع الثاني: الانتقال إلى مكان إجراء الخبرة 62
أولا: مباشرة الأعمال الفنية 62
ثانيا: الصعوبات التي تعيق عمل الخبير 64
ثالثا: رقابة القاضي والخصوم لعمل الخبير 64
الفرع الثالث: إعداد تقرير الخبرة وإيداعه لدى المحكمة 66
أولا: إعداد تقرير الخبرة 66
ثانيا: إيداع تقرير الخبرة.....68
المبحث الثاني:الإجراءات المتّبعة بعد عملية الخبرة القضائية 70
المطلب الأول: مناقشة تقرير الخبرة القضائية 70
الفرع الأول: مناقشة القاضي لتقرير الخبرة 71
أولا: أخذ القاضي بتقرير الخبرة القضائية كليا.....71
ثانيا: أخذ القاضي بتقرير الخبرة القضائية جزئيا 72
ثالثا: استبعاد القاضي تقرير الخبرة القضائية.....73
الفرع الثاني: مناقشة الخصوم لتقرير الخبرة.....75
أولا: طريقة المناقشة.....75

ثانيا: الدفع ببطلان تقرير الخبير 76

المطلب الثاني: بطلان تقرير الخبرة القضائية.....77

الفرع الأول: بطلان تقرير الخبرة لعيوب شكلية 78

الفرع الثاني: بطلان تقرير الخبرة لعيوب موضوعية.....79

خلاصة الفصل الثاني.....82

الخـــــاتمـــــــــة 83

قائـــــمـــة الملاحـــق.....

قائمة المصـادر.....88

قائمة المراجـع.....89

خلاصة الموضوع 88

تـــمت والحمـد لله