

جامعة عمار ثليجي بالأغواط
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



العنوان:

دور الخبير العقاري في المنازعات العقارية

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون

التخصص: قانون عقاري

إشراف الاستاذ الدكتور:

أ د : علي غريبي

إعداد الطلبة :

أمينة شلالي

عطاء الله شنوفي

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الصفة
دكتور عبد القادر يخلف	رئيسا
دكتور محمد سي ناصر	مناقشا
دكتور علي غريبي	مشرفا

السنة الجامعية: 2025-2026



الأهداء

بسم الله و الصلاة و السلام على أشرف خلق الله
الحمد لله على نعمة العقل الذي خص الله بها الإنسان ونعمة العلم أما بعد
أهدي ثمرة جهدي في هذا البحث إلى كل من علمني وسهر علي تعليمي من أول يوم في
المدرسة إلى آخر يوم في الجامعة .

أهدي هذا العمل إلى التي حملتني تسعة أشهر إليك يا أمي الحبيبة
إلى من رعاني وسهر على تعليمي ووصولي لأعلى المناصب إلى من كان سنداً لي في هذه
الحياة إليك أبي .

إلى زهور المنزل إخواني أهديكم خالص شكري و إمتثاني .
إلى العائلة الكريمة مصدر الحنان و العطاء و المحبة .
وإلى كل الأعمام والأخوال .

وتحية طيب عطر إلي الأخت والزميلة التي شاركني في إنجاز هذا العمل الطالبة شلاي
أمينة

إلى كل من يعرفني إلى الأصدقاء عيسى ساسي ، عيسى قسمية ، عزيزون نورالحق ، ذهيبه
بن بريكة تحية خاصة إلى أصدقاء .

أهدي شكري وإمتثاني إلى الزملاء في الدراسة وأخص بالذكر قنيول جهاد ، باكور أشرف
راقع عبد القادر ، ، وكل قسم قانون عقاري بجامعة عمار ثليجي بالاغواط.

شنوفي عطاء الله

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم
(فرحين بما آتاهم الله من فضله)
(وقل إعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله
والمؤمنون) صدق اله العظيم
- إلى نفسي أولاً :

أهدي ثمرة هذا العمل وللمن شاركني فيه أخي
عطاء الله ، وإلى كل من يعرفني من قريب أو بعيد
والى الدكتور الفاضل محمد مخلوفي والاستاذة
أسماء بلمرمر والدكتور بلحسن حسام الدين
والدكتورة خديجة حسان .

الرمز	معناه
ق إ م إ	قانون الاجراءات المدنية والادارية
ق م ج	قانون المدني الجزائري
ق ع ج	قانون العقوبات الجزائري
ص	الصفحة
ط	الطبعة
(د ط)	بدون طبعة
(د ن)	بدون دار نشر
(ج ر)	الجريدة الرسمية
(د س ن)	بدون سنة نشر
(ع)	العدد
(ج)	الجزء
(م ج)	مجلد

مقدمة

إذا كان الهدف الأسمى للجوء إلى القضاء من طرف المواطنين هو تحقيق العدالة واستعادة الحقوق فإن القاضي وحده لا يمكنه ذلك بمفرده خاصة إذا كان النزاع يشوبه اللبس والغموض وعدم الإلمام بكل جوانب الموضوع خاصة إذا تعلق النزاع بوقائع لها طابع علمي أو فني ، يصعب على القاضي في حد ذاته بما يمتلك من خبرة ميدانية وما يستعمل من ترسانة قانونية ، أن يدرك ويفهم بعض الأمور التقنية التي لها أهل الاختصاص من التقنيين والمختصين ، هؤلاء منحهم المشرع إمكانية المساهمة في حل النزاعات وذلك من خلال جوازية إستعانة القضاء بهم فهم يعدون مساعدي القضاء .

إن مهنة الخبير من أهم المهن وأخطرها فالخبير هو عون مساعد للقاضي يسخر ويضع تحت تصرف القاضي معارفه وتجاربه ويكشف له ما خفي أو غاب عنه من أمور تقنية وفنية محضة ، وينير ويهيم له الطريق للفصل في النزاعات المعروضة عليه على أساس سليم ، ونظرا لأن الأمور التي تتطلب الاستعانة بأهل الخبرة قد تشعبت وإتسع نطاقها بإتساع ميادين الحياة وإزدياد مجالات العمل فقد إقتضى ذلك على المشرع الجزائري أن يضع قانونا ينظم هذه المهنة و حسن إختيار الخبراء .

وأمام هذا التعقيد يجد القاضي نفسه في الكثير من الأحيان غير قادر على الإلمام بكافة الجوانب الفنية المرتبطة بالنزاع ، الأمر الذي يفرض عليه الاستعانة بأشخاص ذوي كفاءة وخبرة متخصصة وهو ما يجسده نظام الخبرة القضائية ، ويعد الخبير العقاري ، أحد أهم أعوان القضاء في هذا المجال ، حيث يكلف بموجب حكم تمهيدي بمهمة تقنية محددة ، تهدف إلى إنارة القاضي وتمكينه من فهم الوقائع الفنية للنزاع ، دون أن يحل محله في الفصل فيها .

وقد نظم المشرع الجزائري نظام الخبرة القضائية ضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري⁽¹⁾ حيث بين شروط تعيين الخبير وكيفيات أداء مهمته والضمانات التي تحيط بعمله بما يكفل تحقيق التوازن بين ضرورة الاستعانة بالخبرة من جهة والحفاظ على سلطة القاضي التقديرية من جهة أخرى كما أكدت الاجتهادات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا الجزائرية أن تقرير الخبرة لا يقيد القاضي وإنما يعد عنصر من عناصر الاثبات التي تخضع لتقديره ، مالم يشبه عيب أو تناقض جوهري⁽²⁾.

(1) القانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية المعدل والمتمم بالقانون رقم: 22-13 المؤرخ في: 12 يوليو 2022 ، لاسيما المادة 128.

(2) قرار المحكمة العليا رقم: 1307993 بتاريخ: 08-10-2020 المتعلق بعدم جواز تنازل القاضي عن صلاحياته للخبير

غير أن الأهمية المتزايدة للخبرة العقارية في المنازعات القضائية تثير عدة إشكالات قانونية وعلمية ولعل أبرزها مدى تأثير تقرير الخبير على إقتناع القاضي وحدود حجتيه في الإثبات ، خاصة في ظل ما قد يشوبه أحيانا من أخطاء فنية أو تجاوزات مهنية كما يطرح موضوع مسؤولية الخبير العقاري تساؤلات دقيقة حول طبيعتها ونطاقها ، سواء من الناحية المدنية عند الإخلال بواجب الحيطة والدقة ، أو من الناحية الجزائية في حالات الغش أو تقديم بيانات غير صحيحة .

وفي هذا السياق ذهب جانب من الفقه ومنهم الفقيه عبد الرزاق أحمد السنهوري ، إلى إعتبار الخبرة وسيلة إثبات ذات طبيعة خاصة تجمع بين العنصر الفني والقانوني وتخضع في تقديرها للسلطة التقديرية للقاضي دون أن تكون لها حجية مطلقة وهو ما ينسجم مع المبادئ العامة في قانون الإثبات كما يؤكد الفقه الاجرائي أن القاضي يبقى " خبير الخبراء " أي صاحب الكلمة النهائية في تقدير و تقرير الوقائع النهائية ، حتى في ظل وجود تقرير فني مفصل .

تكمن أهمية الدراسة في إبراز الدور الحيوي للخبرة العقارية في تحقيق العدالة وتوضيح معالمها القانونية بما يساهم في تعزيز الثقة في القضاء وترشيد إستعمال هذه الوسيلة الإثباتية ، كما تهدف إلى تحليل النصوص القانونية والاجتهادات القضائية ذات الصلة.

تهدف هذه الدراسة في إعتبارها مساهمة في بيان وإستظهار الجوانب الخفية في هذا المهنة للإستفادة و الإفادة من المعلومات التي حملها هذا الموضوع وترتكز أهمية الخبرة العقارية في أنها من أهم طرق الإثبات التي تساعد القاضي في بناء قناعته وتصوره حول التوصل إلى الاحكام القضائية المناسبة والعدالة للنزاعات العقارية المطروحة في أروقة المحاكم ، فالهدف من دراستنا لهذا الموضوع هو إبراز الدور الكبير الذي يلعبه الخبير العقاري بصفته عون مساعد للقاضي متى أراد الاستعانة به لإيضاح بعض الامور التقنية والفنية التي يصعب عليه إستيعابها .

ويعود سبب أختبارنا لهذا الموضوع لعدة أسباب ذاتية وموضوعية جعلتنا نختار ونتناول هذا الموضوع بالدراسة أهمها خلفية إهتمامنا بالمواضيع المتعلقة بالخبير العقاري ، و رغبتنا في التعرف على مهام الخبير العقاري وإلقاء الضوء على الحلول التي يقدمها و المشاكل والصعوبات التي يتلقاها أو يتسبب فيها .

للهولة الاولى تبدو سهولة الموضوع ، غير أن الصعوبات كانت في إيجاد المراجع المعتمدة المتعلقة بالموضوع خاصة فيما يتعلق بالخبير العقاري وكذلك وجدنا صعوبة في بداية الامر عند أخذنا موضوع الخبير العقاري قد يكون معتمدا قضائيا وقد لا يكون معتمدا غير أننا قمنا بإستدراك هذا الامر وواجهنا قلة المراجع التي تعالج الموضوع بالاعتماد على النصوص القانونية وشرحها أو نلجأ في بعض الاحيان إلى القواعد القانونية العامة ونسقطها على بحثنا المتواضع .

الدراسات السابقة تؤكد وتنص على حدود العلاقة بين القاضي والخبير العقاري وعلى سمو سلطة القاضي على الخبير بداية من التعيين وصولا إلى الاشراف و الرقابة على تحديد مهامه وإنهاء برده أو إستبداله في حين نسعى إلى تسليط الضوء على أنواع الخبرة العقارية ومتى تكون هذه الخبرة سليمة وخالية من العيوب وتمكن القاضي من الانتفاع منها وبناء تصور صحيح وواضح حول النزاع القائم .

وإنطلاقا مما سبق نتبلور إشكالية هذه الدراسة :

إلى أي مدى يساهم الخبير العقاري في مساعدة القضاء الجزائري في المنازعات العقارية ، وماهي القيمة القانونية لتقريره وما حدود مسؤوليته القانونية ؟ .

للإجابة على هذه الاشكالية إعتدنا على المنهج الوصفي لدراسة النصوص القانونية قانون الاجراءات المدنية والادارية و قانون العقوبات الجزائري ، إلى جانب إستعمال الاسلوب التحليلي .

كخطة تم تقسيم البحث إلى فصلين تطرقنا في الفصل الاول إلى الاطار القانوني للخبير العقاري في التشريع الجزائري ، ثم تناولنا في الفصل الثاني القيمة القانونية لعمل الخبير العقاري والمسؤولية المترتبة عنه.

الفصل الأول

الإطار القانوني للخبير
العقاري في التشريع
الجزائري

نظرا للاهمية الكبيرة التي يكتسبها العقار في مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والسياحية ، فقد حرص المشرع الجزائري على تنظيم المهن المرتبطة به ، ومن بينها مهنة الخبير العقاري التي تعد من المهن الحرة ذات الطابع الفني والتي تلعب دورا محوريا في فض النزاعات العقارية وتنوير القضاء ، ويعد الخبير العقاري وسيلة فنية مساعدة للقضاء يعتمد عليها القاضي من أجل الإلمام بالجوانب التقنية التي تتطلب خبرة دقيقة كمسائل التحديد والتقييم والقسمة وغيرها من المنازعات العقارية وتتمثل أبرز التخصصات في مهنة الخبير العقاري في : هندسة المساحة والطبيوغرافيا و الهندسة المدنية و هندسة العمران والتخطيط و القانون العقاري والتوثيق و الاقتصاد والمالية تخصص التثمين العقاري .

وكل تخصص من هذه التخصصات يهتم بتنظيم و تأطير وتحليل جانب من الجوانب العقارية في الجزائر والذي يعتبر مجال شائك ومعقد تتدخل في تنظيمه عدة إدارات عمومية مختلفة ، من هذا المنطلق تبرز أهمية دراسة الاطار القانوني والتنظيمي لهذه المهنة وكذا كيفية إعتداد الخبير من طرف القضاء لاداء مهامه وفقا لما يقتضيه التشريع الجزائري .

وعليه سوف نخصص ها الفصل لدراسة الاطار التنظيمي للخبير العقاري في التشريع الجزائري حيث نتناول في المبحث الاول مفهوم الخبير العقاري، من خلال تعريفه وشروط القيد في قائمة الخبراء إضافة إلى حقوقه وواجباته ، وكذا طبيعة العلاقة مع القاضي ، أما المبحث الثاني ، فسنعرض فيه الاحكام القانونية المنظمة لمهام الخبير العقاري ، بدءا بإجراءات تعيينه ومباشرة لمهامه ، مروراً بإجراءات إنتقاله إلى العين المتنازع عليها و إستدعاء الخصوم ، وصولاً إلى تحديد مجالات الخبرة العقارية .

المبحث الاول : مفهوم الخبير العقاري

يعد الخبير العقاري من أهم الوسائل الفنية التي يعتمد عليها القضاء في الفصل في المنازعات العقارية نظرا للطابع التقني الذي يتميز به هذا النوع من المنازعات والتي تتطلب الاستعانة بأهل الاختصاص في الجانب التقني والفني لتوضيح جوانبه المختلفة الفنية والتقنية التي قد تكون غير واضحة أو مفهومة للقاضي . إذ يساهم الخبير من خلال خبراته في تقديم رأي فني يساعد القاضي على الإلمام بحقائق النزاع وتكوين قناعته على أسس سليمة ومن هذا المنطق تبرز أهمية دراسة مفهوم الخبير العقاري والاطار القانوني الذي يحكمه وعليه سيتم في هذا المبحث التطرق مفهوم الخبير العقاري من خلال التطرق في المطلب الاول إلى تعريف الخبير العقاري تعريف لغوي وإصلاحي والدولي ، ثم نعرض في المطلب الثاني إلى وشروط القيد في قائمة الخبراء سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي ، ثم نتناول في المطلب الثالث حقوقه وواجباته من خلال سرد ماله من حقوق منحها وخولها له المشرع الجزائري ، وما عليه من واجبات ألزمها عليه المشرع وأوجبه بالتقيد بها ، لاداء مهامه على أحسن وجه ، وأي إخلال بها يضعه تحت طائلة الجزاء القانوني.

المطلب الاول: تعريف الخبير العقاري

سنتناول في هذا المطلب ثلاثة فروع نتطرق في الفرع الاول لتعريف لغوي وفي الفرع الثاني للتعريف الإصطلاحي وفي الفرع الثالث سنتطرق إلى التعريف الدولي العام للخبير، ثم نتطرق إلى التعريف العام و الخاص الذي خص به المشرع الجزائري الخبير العقاري .

الفرع الاول : تعريفه لغة

تعد كلمة خبير مشتقة من كلمة الخبرة والتي بدورها هي كلمة في اللغة العربية من مصدر خبر ، ويقال خبرت بالامر أي علمته واستخبرته سألة عن الخبر ، وهو ما أتاك من نيا عمن تستخير، والخابر يقال أخبار وأخبار ورجل خابروخبير و الخبرة (بكسرها) وبضمان العلم بالشيء ويقال :لي بفلان خبرة وخبر ، الخبير هو النبات اللين⁽¹⁾

(1) نصر الدين هونوي ونعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الادارية ، دار هومة للطباعة والنشر ، ط3 الجزائر، 2007، ص 25 .

والخابر والمختبر المجرب ورجل خابر وخبير وعالم بالخبر والخبير المخبر وأخبره خبرة أنبأه ما عنده ويقال الخبر واستخبره إذا سأل عن الاخبار ليعرفها (1) .
والذي نلاحظه من كل ذلك أن كلمة خبير في اللغة العربية لها عدة مشتقات تؤدي نفس الفكرة والمتعلقة بمعرفة الشيء والعلم به والتخصص فيه .

الفرع الثاني : تعريف الخبير اصطلاحا .

لقد أوجد الفقه عدة تعريفات للخبير قبل ذلك يجب أن نتطرق إلى التعريف العام له ثم التعريف الخاص به بموجب الامر رقم: 08/95 ثم إلى التعريف الدولي له .

الفرع الثالث: التعريف العام والخاص والدولي

أولاً: التعريف العام

الخبير شخص صاحب معلومات فنية خاصة نتيجة ممارسة وتعهّد إليه المهمة لدراسة موضوع معين ووقائع خاصة والحصول على معلومات وافية عن هذا الموضوع وإبداء رأيه فيه (2).
وقد عرف في معجم LAROUSSE كالتالي:

EXperte abjectif qui connait très bien que lque chose par la pratique experte nom spécialiste chargé d'apprécier devérifier. (3)

ثانيا : التعريف الخاص

لقد عرف الامر رقم: 08/95 الخبير العقاري بموجب نص المادة الثانية منه والتي جاء نصها كالتالي:
" يمارس مهنة الخبير العقاري بموجب هذا الامر : كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية ، بإسمه الشخصي وتحت مسؤولية ، بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية ، وهذه الصفة يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الاملاك العقارية وتحديدها ووضع معالم حدودها .

(1) ابن منصور، لسان العرب، المجلد الرابع، ط1، دار صادر ، بيروت ، 1990، ص288.

(2) حسين طاهري ، دليل الخبير القضائي، دار الخلدونية للتوزيع والنشر، الجزائر، 2001، ص 9.

Dictionnaire larousse defrancais l'imprimerie mary a malesherbes mars 2016 France,p (3)
.164

ويمكنه أن يقيّمها من حيث القيمة التجارية والايجارية .

ويقوم المهندس الخبير العقاري دون المساس بالصلاحيات المخولة للادارات العمومية في مجال تسيير الاملاك العقارية بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك وفقا لاحكام القانونية والتنظيمات المعمول بها ، كما يمكن للمهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية (1).

ثالثا: التعريف الدولي :

نجد عدة تسميات للخبير العقاري في العالم فهناك من سماه المهندس المساح وهناك من سماه المهندس المساح الطبوغرافي وهناك من سماه المهندس المساح الخبير ، وهي مهنة حرة إعترفت بها جل القوانين وأغلب الدول ، وهي مهنة تعتمد على القياس والتمثيل البياني لكل ما هو على سطح الارض وتحديد كلما هو مرتبط بها .

كما يعرف الخبير العقاري على أنه شخص له دراية خاصة بمسألة من المسائل فيلجأ إلى الخبرة كلما قامت في الدعوى مسائل تتطلب لحلها معلومات خاصة لا يأنس القاضي من نفسه الكفاية العلمية أو التقنية لها (2) أي أن الخبير العقاري له الدراية والمعرفة اللازمة في الامور الفنية والتقنية المتعلقة بالعقار بمختلف أنواعه وأنماطه التي يفتقر لها القاضي مما يجعله يلجأ لطلب هذه الخبرة لكي تتضح له الصورة أكثر قبل الفصل في أي نزاع عقاري .

والخبير العقاري هو مهني معتمد يمتلك مؤهلات علمية وعملية لتقييم الاراضي والمباني ، ودراسة السوق وتقلبات الاسعار الخاصة بالعقارات ، وتقديم الاستشارات الفنية والقانونية ، عالميا يعرف من قبل الهيئات الدولية مثل المعهد الملكي للمساحين القانونيين ببريطانيا (RICS) بأنه المختص المؤهل لتقدير قيمة العقارات والاستثمار فيها وإدارتها وتقديم المشورة الفنية وفقا لأعلى معايير الحوكمة وأخلاقيات المهنة . وهو نفس التعريف الذي إعتمدته الجعنية الاوربية لتقييم العقاري (TEGOVA) وهي الهيئة الاوربية الرائدة التي توحد جمعيات المقيمين العقاريين .

(1) الأمر رقم: 08/95 المؤرخ في: 01 فيراير 1995 ، الذي يتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، الجريدة الرسمية

رقم: 20 المادة 02.

(2) ولائي بغدادي ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، مطبعة دحلب ، الجزائر ، 1992، ص19.

المطلب الثاني : شروط القيد في قائمة الخبراء

حدد المرسوم التنفيذي رقم: 95 / 310 المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 المتعلق بشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين، إجراءات تقديم طلب التسجيل وكيفية الفصل فيه وذلك وفقا لما ورد في المواد (07 - 08 - 09) من المرسوم ⁽¹⁾ ، كما ميز بين الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي وأخرى بالشخص المعنوي .

الفرع الاول : شروط القيد بالنسبة للشخص الطبيعي

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 95-310 على أنه " يجوز أن يسجل أي شخص طبيعي في قائمة الخبراء القضائيين إذا توفرت فيه الشروط الآتية :

- 1- أن يكون جنسيته جزائرية مع مراعاة الاتفاقيات الدولية .
 - 2- أن يكون له شهادة جامعية أو تأهيل مهني معين في الاختصاص الذي يطلب التسجيل فيه .
 - 3- أن لا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب إرتكابه وقائع مخلة بالاداب العامة أو الشرف .
 - 4- أن لا يكون قد تعرض للافلاس أو التسوية القضائية .
 - 5- أن لا يكون ضابطا عموميا وقع خلعه أو عزله أو محاميا شطب إسمه من نقابة المحامين ، أو موظفا عزل بمقتضى إجراء تأديبي بسبب إرتكابه وقائع مخلة بالاداب العامة أو الشرف .
 - 6- أن لا يكون قد منع بقرار قضائي من ممارسة المهنة .
 - 7- أن يكون قد مارس هذه المهنة أو هذا النشاط في ظروف سمحت له أن يتحصل على تأهيل كاف لمدة لا تقل عن سبع (07) سنوات .
 - 8- أن تعتمد السلطة الوصية على إختصاصه أو يسجل في قائمة تعدها هذه السلطة.
- وهي شروط تتعلق في مجملها بأن يكون الخبير العقاري شخص طبيعي يحوز الجنسية الجزائرية سواء الأصلية أو المكتسبة ذو مؤهل علمي جامعي يتوافق مع التخصص المراد التسجيل فيه ، غير محكوم عليه نهائيا في قضايا ذات طابع جزائي في قضايا ووقائع تتعلق بالاداب العامة والشرف، غير مسبوق بالافلاس أو التسوية القضائية أو مسبوق بقرار المنع من ممارسة المهنة ، وأن لا يكون قد سبق له خلعه أو شطبه أو عزله من بعض الوظائف المحددة ، كما يشترط ممارسة التخصص على الأقل لمدة سبع سنوات والاعتماد أو التسجيل في قائمة تعدها السلطة الوصية .

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 310/95 المؤرخ في: 10 أكتوبر 1995 ، المتعلق بتنظيم مهنة الخبراء القضائيين ، الجريدة الرسمية ع 60 الصادرة في : 15 أكتوبر 1995 ، ص 3- 6 .

الفرع الثاني : شروط القيد بالنسبة للشخص المعنوي

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي ⁽¹⁾ السابق الذكر على شروط خاصة بمكاتب الخبرة أو الشركات تتمثل في :

- توفر النزاهة في المسيرين .

- ممارسة النشاط لمدة لا تقل عن خمس سنوات .

- إمتلاك مقر وتجهيزات تتناسب مع طبيعة النشاط .

- وجود تأطير تقني مؤهل في المجال العقاري .

المشرع الجزائري من خلال ما سبق ذكره يتضح أنه لم يكتف بتحديد مفهوم الخبير العقاري بل وضع مجموعة من الاحكام القانونية الدقيقة لضمان كفاءته ونزاهته نظرا لحساسية الدور الذي يؤديه في مساعدة القضاء على تحقيق العدالة في المنازعات العقارية .

من خلال التمعن في الشروط المذكورة في المادة رقم: 05 نجد أن المشرع الجزائري ركز في الشروط

الواجبة للقيد بالنسبة للشخص المعنوي على ثلاث عناصر أساسية وهي :

أن يمارس النشاط لمدة لا تقل عن خمس سنوات فما فوق وهذا لاكتساب التأهيل الكافي في المجال العقاري .

أن يكون له مقر إجتماعي مجهزة بتجهيزات تتوافق مع التخصص وتقع ضمن دائرة الاختصاص القضائي .

أن يكون المسيرين ذو نزاهة وتتوفر فيهم شروط ممارسة المهنة على غرار الحصول على المؤهل العلمي مثل مهندس دولة في الطبوغرافيا أو شهادة معادلة .

والمقصود في عنصر نزاهة المسيرين أن لا يكونوا مسبوقين قضائيا في قضايا تتنافى مع النشاط المراد

ممارسته أو محكوم عليهم قضائيا في قضايا تتعلق بالعقار ، أو معروفين بنشاطات مماثلة ، وهذا الشرط يمكن

للجهات القضائية معرفته من خلال التحقيق الاداري الذي يسبق قرار الاعتماد والذي يتم بموجبه اعتماد

مكتب الخبرة العقارية أو رفضه ، على ان يشمل هذا التحقيق الاداري جميع المسيرين المدرجين في طلب

إعتماد مكتب الخبرة العقارية .

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 310/95 ، لاسيما المادة 05.

الفرع الثالث : المراجعة السنوية لقائمة الخبراء

نص المشرع الجزائري في قانون إ م إ على قواعد الاستعانة بالخبراء أمام المحاكم وأجاز للقاضي أن يستعين بخبير أو بعدد من الخبراء لإنجاز أعمال الخبرة لحل النزاعات المطروحة عليه . وإشترط على كل من يرغب في أن يسجل بقائمة الخبراء في المجلس القضائي المختص إقليميا أن يقدم طلب للنائب العام مع ذكر وتحديد نوع الاختصاص الراغب التسجيل فيه ، مع إدراج الوثائق والمؤهلات العلمية اللازمة للتخصص مرفوقة بطلب (1).

بعدها يقوم النائب العام بتكليف وكيل الجمهورية بإجراء تحقيق إداري يشمل الجانب الاخلاقي والسلوكي والقضائي ، والتحقق من سلامة وصحة المؤهلات العلمية للشخص الراغب في التسجيل في قائمة الخبراء بعد إستكمال التحقيق الاداري يقوم النائب العام بتحويل الملفات لرئيس المجلس القضائي ، الذي يستدعي الجمعية العامة للقضاة العاملين على مستوى المجلس والمحاكم التابعة له وهذا لغرض إعداد قائمة الخبراء القضائيين كل حسب إختصاصه في أجل شهرين قبل نهاية السنة القضائية .

وتتم مراجعة هذه القائمة كل سنة قضائية جديدة ، على أن يتم إضافة خبراء جدد يتم إعتمادهم بالطريقة المذكورة بناء على طلباتهم التي يتقدمون بها للنائب العام بكل مجلس قضائي على حدا على حسب دائرة الاختصاص ، كما يتم حذف وشطب أسماء خبراء سابقين ، إما بسبب الوفاة أو العقوبة أو الانتقال إلى جهة قضائية أخرى أو التقاعد ، وترسل القوائم كل سنة إلى السيد وزير العدل حافظ الاختام للمصادقة عليها (2).

أما بخصوص الشطب من قائمة الخبراء فإن أهم أسبابها يعود للاخلال بواجباته المهنية أو تعرضه لعقوبات جزائية مخلة بالشرف والاداب و الاستقامة مثل : النصب والاحتيال أو خيانة الامانة أو الاختلاس أو قضايا أخلاقية كالدعارة والشذوذ الجنسي وتحويل القصر وتحريضهم على الفسق .

بالإضافة إلى أسباب آخر مثل الوفاة أو الانتقال إلى جهة قضائية أخرى في حال تغيير مقر أو عنوان النشاط وهي كلها أسباب تؤدي إلى الشطب من قائمة الخبراء العقاريين المعتمدين من طرف المجالس القضائية . ويتم تبليغ أو تعليق قرار الشطب بالطرق القانونية .

(1) حسين طاهري ، مرجع سابق ، ص 18-19 .

(2) أمينة علوش ، الخبرة القضائية ودورها في حل المنازعات العقارية ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة يحي فارس ، المدية ، 2012-2013، ص 24.

المطلب الثالث : واجبات وحقوق الخبير العقاري .

بعد التطرق في المطلب السابق إلى مفهوم الخبير العقاري وشروط القيد في قائمة الخبراء بإعتبارها الاطار القانوني الذي يؤسس لإكتساب صفة الخبير يقتضي الامر الانتقال إلى دراسة الآثار المترتبة عن هذه الصفة والمتمثلة أساسا في الحقوق التي يتمتع بها الخبير العقاري والواجبات التي يلتزم بها أثناء مهامه .

الفرع الاول: إستقلالية الخبير العقاري .

تعد الاستقلالية من أهم الضمانات التي تحكم عمل الخبير العقاري ، حيث يجب أن يؤدي مهامه بحرية تامة دون أي تأثير خارجي ، ويقصد بالاستقلالية تحرر الخبير من أي ضغوطات أو تبعية لأي طرف من أطراف النزاع أو أي جهة أخرى.

وتكريسا لواجبات الخبير نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 310/95 على أنه " يسير هيئة المهندسين الخبراء العقاريين مجلس وطني ومجالس جهوية للهيئة " (1).

تقرض هذه الاستقلالية على الخبير بإعتباره مسؤولا شخصيا عن نتائج التي توصل إليها مما يقتضي منه الاعتماد على خبرته الفنية ومعايير المهنة فقط .

ومن مظاهر الاستقلالية :

* عدم الخضوع لتعليمات الاطراف .

* الاعتماد على المعطيات التقنية فقط .

* إتخاذ موقف فني نابع من خبرته الشخصية (2).

أي أن الخبير العقاري لا يخضع في أداء مهامه لأي إملاءات من أطراف المنازعة وعليه فقط التقيد بالنقاط المطلوبة من القاضي من خلال الاجابة عليها في تقريره إجابة تقنية محضة نابعة من خبرته الشخصية في الميدان ، دون أي ضغوطات أو مساومات ويكون عمله مبني على المعطيات التقنية فقط .

الفرع الثاني : حياد الخبير العقاري

يعتبر الحياد مكملا للاستقلالية ، ويقصد به عدم إنحياز الخبير لأي طرف والحياد هو إلزام الخبير بالوقوف على مسافة واحدة من جميع أطراف النزاع والتعامل معهم على قدم المساواة .

- (1) المرسوم التنفيذي رقم: 310/95، لاسيما المادة 15.
 - (2) عبد القادر العراري ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، دار هومة الجزائر ، 2013، ص130.
- يرتبط بمسؤولية الخبير حيث أي إخلال بالحياد قد يترتب مسؤولية نصت على ذلك المادة 128 من قانون الاجراءات المدنية والادارية " يجب أن يتضمن الحكم الامر بإجراء الخبرة ما يأتي :
- 1- عرض الأسباب التي تبرر اللجوء إلى الخبرة وعند الاقتضاء ، تبرير تعيين عدة خبراء .
 - 2- بيان إسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعينين مع تحديد التخصص .
 - 3- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا .
 - 4- تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط⁽¹⁾.
- ويظهر هذا المبدأ من خلال إحترام الخبير لمبدأ الوجاهية عبر تمكين جميع الأطراف من إبداء ملاحظاتهم وعرض النتائج بطريقة موضوعية قائمة على المعطيات التقنية فقط .
- ومن مظاهر الحياد :
- * معاملة جميع الأطراف بنفس الطريقة .
 - * عدم تبني موقف أحد الخصوم .
 - * عرض النتائج بموضوعية دون تحيز .
- يرتبط بمسؤولية الخبير المنصوص عليها في المواد 26 - 27 من الامر رقم: 95-08 المؤرخ في 1995/02/01 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري ، حيث أن أي إخلال أو بمساس بالحياد قد يترتب مسؤوليته⁽²⁾.

الفرع الثالث : حق الخبير في الاتعاب

يتمتع الخبير العقاري في الجزائر على غرار كل الدول بحق تقاضي أتعابه مقابل الخدمات التي يقدمها ويقابل الواجبات الملقاة على عاتق الخبير حقه في الحصول على أتعابه نظير عمله ويتم تحديد هذه الاتعاب من طرف الجهة القضائية مع مراعاة طبيعة المهمة من حيث الكمية والنوعية ومدة الانجاز والجهد المبذول فيها وهذا ما نصت عليه المادة رقم: 22 من الامر رقم: 95-08 ، كما أن للخبير العقاري الحق أيضا في الاطلاع على ملف القضية و الحق في الاستعانة بالغير والحماية القانونية والحق في طلب مهلة إضافية.

- (1) قانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، لاسيما المادة رقم:128.
- (2) بلحاج العربي ، الوجيز في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، ص 215 .
- إذا تعذر عليه إنجاز المهمة في خلال الأجل المحدد ، جاز له طلب تمديد المهلة مع تبرير ذلك ⁽¹⁾.
- نصت المادة 22 من الامر رقم: 08/95 على أنه " يتقاضى المهندسون الخبراء العقاريون أتعابا مقابل كل خدمة يقدمونها تدخل في صلاحياتهم ."
- و تحدد تعريفه أتعاب المهندسين الخبراء العقاريين عند الاقتضاء عن طريق التنظيم .
- يتمتع الخبير العقاري بحق تقاضي أتعابه مقابل الخدمات التي يقدمها بإعتبارها تعويضا عن الجهد المبذول والخبرة التي يوظفها في إنجاز مهمته مع مراعاة طبيعة المهمة وتعقيدها ، وهو ما يضمن للخبير الاستقلال المالي ويعزز أدائه المهني ، وهذا ما عززته المادة 143 من قانون إ م إ على " يتم تحديد أتعاب الخبير النهائية من طرف رئيس الجهة القضائية ، بعد إيداع التقرير ، مراعيًا في ذلك المساعي المبذولة وإحترام الآجال المحددة وجودة العمل المنجز .
- يأذن رئيس الجهة القضائية لأمانة الضبط ، بتسليم المبالغ المودعة لديها للخبير في حدود المبالغ المستحقة للخبير مع تعيين الخصم الذي يتحمل ذلك ، وإما إعادة المبالغ الفائضة إلى من أودعها .
- في جميع الحالات ، يفصل رئيس الجهة القضائية بأمر تسليم أمانة الضبط نسخة رسمية منه إلى الخبير للتنفيذ ⁽²⁾.
- إضافة إلى ذلك فإن الخبير العقاري يحتاج لحماية قانونية إتجاه ما يقوم به من أعمال في إطار الممارسة الصحيحة لمهنته وقد عززت هذه الحماية للخبراء القضائيين وبما أن الخبير العقاري يمكن له أن يكون خبيرا قضائيا فإننا نتطرق لمسألة حماية الخبير العقاري إذا كان خبيرا قضائيا معتمدا ⁽³⁾.
- والمقصود بالحماية القضائية للخبير العقاري هي مجموعة الضمانات التشريعية التي تهدف إلى توفير الامان والحصانة له أثناء أداء مهامه ، وضمان إستقلاليته وحمايته من أي ضغوطات أو ترغيب أو تهريب أو إعتداء قد يطاله بسبب أرائه الفنية في القضايا المعروضة .
- وحماية الخبير القضائي من أهم الاجراءات أهمية في نظر القانون من أجل ضمان السير الحسن لمهامه .

(1) بغاشي كريمة ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2009 ص 110.

(2) قانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، لاسيما ، المادة 143 .

(3) بغاشي كريمة ، المرجع السابق ، ص 111.

فقد نصت المادة 14 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 310/95 على حماية الخبير من قبل النائب العام ومعاقبة كل من يقوم بإهانة الخبير القضائي أثناء تأدية مهامه ⁽¹⁾ وفق المادتين 144 و 148 من قانون العقوبات التي نصت على أنه " يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى ثلاث (03) سنوات وبغرامة مالية من 100.000 دج إلى 500.000 دج كل من أهان قاضيا أو موظفا أو ضابطا عموميا بالقوة أو بالإشارة أو التهديد أو بإرسال أو تسليم أي شيء إليهم أو بالكتابة أو الرسم غير العلنيين أثناء أو بمناسبة تأدية وظائفهم وذلك بقصد المساس بشرفهم أو بإعتبارهم أو بالاحترام الواجب لسلطتهم .

وتكون العقوبة بالحبس من سنة (01) إلى ثلاث (03) سنوات والغرامة المالية من 200.000 دج إلى 500.000 دج إذا كانت الاهانة الموجهة إلى قاض أو عضو محلف أو أكثر قد وقعت في جلسة محكمة أو مجلس قضائي .

تطبق نفس العقوبة إذا كانت الاهانة موجهة إلى إمام أو إلى سلك الاساتذة والمعلمين أثناء أو بمناسبة تأدية مهامهم .

يجوز للجهة القضائية في جميع الحالات أن تأمر بأن ينشر الحكم ويعلق بالشروط التي حددت فيه على نفقة المحكوم عليه دزن أن تتجاوز هذه المصاريف الحد الأقصى للغرامة المبينة أعلاه ⁽²⁾.

إضافة إلى ذلك فقد كرس ذلك قانون الاجراءات الجزائية في التدابير التي إستحدثها المشرع في سنة 2015 بموجب الامر رقم: 02/15 والتي تخص حماية الخبراء وهذا مانصت عليه المواد من 65 مكرر 19 إلى 65 ككرر 28 ⁽³⁾ .

وعليه فإن المشرع الجزائري أحاط الخبير القضائي عموما بجملة من النصوص القانونية التي من شأنه أن تجعله يحظى بتحصين وحماية قانونية تحميه من أي إعتداءات أو تدخلات في مهامه وتساعد على أداء مهامه في ظروف مريحة ، وتعاقب كل من يعتدي أو يهين أو يهدد الخبير العقاري بمناسبة أداء مهامه أو بعدها بأي الطرق قصد المساس بشرفهم أو بإعتبارهم أو بالاحترام الواجب لسلطتهم.

(1) المرسوم التنفيذي رقم: 310/95، مرجع سابق ، لاسيما المواد رقم: 14-16 .

- (2) الأمر رقم:66-156 المؤرخ في: 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات الجزائري ،المعدل والمتمم ،المادة 143.
- (3) الأمر رقم:02/15 المؤرخ في: 23 جويلية 2015 المتضمن تعديل قانون الاجراءات الجزائية ، لاسيما المادة رقم:65 مكرر

المبحث الثاني : الاحكام القانونية لمهام الخبير العقاري

تعد الخبرة القضائية ، لاسيما في المجال العقاري ، من أهم وسائل الإثبات التي يعتمد عليها القاضي للفصل في المنازعات العقارية ذات الطابع الفني والتي تتجاوز معارفه القانونية البحتة ، فالقاضي مسؤول عن تطبيق قانون الدولة وإجتهاده يكون في حفظ وتفسير النصوص القانونية ومجالات تطبيقها تطبيقا صحيحا غير أن تطبيق هذه النصوص القانونية في الجانب العقاري الذي يعتبر مجالا شائك ومعقد يعتمد على أمور حسابية وقياسات ومخططات طبوغرافيا ، وتقديرات مالية وتجارية لقيمة العقارات في السوق هذه الأمور لايجدها إلا أهل الاختصاص ، و يحتاج القاضي إلى توضيح بعض الأمور التقنية والفنية التي تخرج عن إهتمام ومعرفة القاضي ، مما يستلزم الاستعانة بشخص ذو خبرة في هذا المجال ، فالخبير العقاري يلعب دورا محوريا في توضيح المسائل التقنية المرتبطة بتحديد الملكيات ، وتقييم وتقسيم العقارات وضبط الحدود وتقدير الاضرار ، وهو ما يجعله أداة مساعدة فعالة لتحقيق العدالة .

والقانون يخول للقاضي العقاري الاستعانة به متى طرحت عليه منازعات عقارية تتطلب أمور تقنية وفنية وحدد القانون طرق وكيفيات الاستعانة به من طرف القاضي أو الخصوم .

ومسألة تعيينه ورده وإستبداله وحقوقه وواجباته كالمها تطرق لها القانون بما فيها طريقة تقاضي أتعابه ، غير أن الإشكال الفقهي الذي يطرح هو ما طبيعة العلاقة ما بين القاضي والخبير العقاري ، وهو الأمر الذي يختلف في تحديده الفقهاء ، ما نتج عنه بروز ثلاث آراء فقهية تختلف عن بعضها البعض وهو ما سنتطرق له بالشرح مع تحديد الرأي الفقهي الأرجح .

كما سيتم التطرق في هذا المبحث إلى الاحكام القانونية

لمهام الخبير العقاري ، وذلك من خلال تقسيمه إلى ثلاث مطالب:

مطلب الاول : الطبيعة القانونية لعلاقة القاضي بالخبير العقاري .

مطلب الثاني : قرار تعيين الخبير ومباشرة مهامه لانجاز الخبرة القضائية .

مطلب الثالث: إجراءات الانتقال إلى العين المتنازع عليها وإستدعاء الخصوم.

المطلب الأول : الطبيعة القانونية لعلاقة القاضي بالخبير العقاري

تتميز المنازعات العقارية بطابع تقني دقيق يستوجب الاستعانة بالخبرة إلى جانب القواعد القانونية وقد نظم المشرع ذلك ضمن أحكام قانون الاجراءات المدنية والادارية بما يسمح للقاضي بالرجو إلى الخبير

لإيضاح المسائل الفنية ، غير أن مسألة تحديد طبيعة العلاقة بين القاضي والخبير العقاري ، إختلف فيها الفقه حول مسألة التكيف القانوني الدقيق لهذه العلاقة ، وظهرت عدة إتجاهات حاولت تكيف هذه العلاقة ومن ثم يقتضي الامر بيان التكيف القانوني لهذه العلاقة وحدودها ، فهناك من ينظر إليها على أنها علاقة تبعية ، وهناك من ينظر إليها بأنها علاقة وكالة ، وهناك من ينظر إليها على أنها علاقة فنية مستقلة .

الفرع الاول: الاتجاه القائل بقيام علاقة تبعية

ذهب جانب من الفقه إلى إعتبار العلاقة بين القاضي والخبير علاقة تبعية تأسيسا على السلطة التي يمارسها القاضي في تعيين الخبير وتحديد مهمته ومراقبة أدائه مستندين في ذلك إلى نص المادة 131 من ق إ م إ والتي تنص بأنه " يؤدي الخبير غير المقيد في قائمة الخبراء اليمين أمام القاضي المعين في الحكم الامر بالخبرة⁽¹⁾ .

- تودع نسخة من محضر أداء اليمين في ملف القضية .

- تقتضي بأن " يقوم الخبير بمهمته تحت رقابة القاضي " .

غير أن هذا التكيف لا يستقيم من الناحية القانونية ، ذلك أن الرقابة التي يمارسها القاضي تقتصر على الجوانب الاجرائية المرتبطة بحسن سير الخبرة دون أن تمتد إلى مضمونها الفني ، مما ينتفي معه عنصر التبعية الذي يفترض خضوعا تاما لسلطة رئيسه ، وعليه فإن الخبير لا يخضع⁽²⁾ لسلطة القاضي في الجانب الفني ، ولا يعد موظفا تابعا له ، بل يمارس مهنته بإستقلال نسبي الامر الذي ينفي قيام علاقة تبعية بالمعنى القانوني ، حيث أن العلاقة تعتبر علاقة تعاون وتكامل ، ويعد الخبير العقاري مستشار فنيا أو عونا للقاضي إذ يستعين القاضي بخبراته التقنية أو العلمية للفصل في المسائل العقارية الدقيقة التي تخرج عن نطاق إختصاصه القانوني .

(1) قانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، لاسيما المادة 131 .

(2) عبد القادر العرعاري ، مرجع سابق ، ص 45.

الفرع الثاني : الاتجاه القائل بعلاقة وكالة

يرى جانب من الفقه أن العلاقة بين الخبير العقاري والقاضي تقوم على أساس عقد الوكالة ، حيث يعتبر الخبير وكيلًا عن القاضي في إنجاز المهام الفنية المرتبطة بالنزاع ، ويستند هذا الاتجاه إلى أحكام القانون المدني الجزائري⁽¹⁾ التي تنظم الوكالة بإعتبارها تفويضًا يقوم بمقتضاه شخص بعمل قانوني لحساب شخص آخر ، ويبرز هذا الاتجاه موقفه بكون الخبير يعين بقرار قضائي ويعمل لفائدة القاضي في تكوين علاقته ويلتزم بتنفيذ مهمة محددة ، غير أن هذا التكييف تعترضه إنتقادات من بينها :

- الخبير لا يمثل القاضي ولا يتصرف بإسمه .

- كما أن مهمته ذات طبيعة فنية وليس تصرفًا قانونيًا .

- فضلًا عن أن القاضي غير ملزم بنتائج الخبرة .

وبالتالي يرى أنصار نظرية الوكالة أن الخبير العقاري يعد وكيلًا عن القاضي ويستمد سلطته من الحكم التمهيدي الصادر بتعيينه وبيّاشر مهامه في حدود التفويض الممنوح له ويستند هذا الاتجاه إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري التي تعرف الوكالة بإعتبارها عقدًا يلتزم بموجبه الوكيل بالقيام بعمل قانوني لحساب الموكل⁽²⁾.

الفرع الثالث : الاتجاه القائل بالطبيعة الفنية المستقلة

يعد هذا الاتجاه هو الأرجح فقهيًا على إعتبار أن الخبير العقاري يتمتع بطبيعة قانونية خاصة ، قوامها الاستغلال الفني في إطار إنجاز مهمة قضائية محددة ، بحيث يعد مساعدًا للقضاء دون أن يكون وكيلًا أو تابعًا له ، ويستند هذا الاتجاه إلى عدة إعتبارات من بينها أن القاضي يحتفظ بسلطة تقديرية كاملة في الأخذ بتقرير الخبير من عدمه ، كما يخول له القانون طلب خبرة ثانية أو خبرة تكميلية أو خبرة مضادة . وهذا ما يفسر أن سلطة القاضي أوسع وأشمل وأن دور تقرير الخبرة العقارية ليس ملزمًا له إلا في توضيح الأمور التقنية والفنية لبناء قناعته في فهم القضية المطروحة عليه حتى يسهل عليه الفصل فيها . ويخول له القانون في حال عدم إجابة تقرير الخبرة العقارية على الأمور الغير واضحة أو مفهومة بالنسبة له

(1) الامر رقم: 75-58 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية ، ع78

سنة 1975 ، المادة 571 .

(2) عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج7 ، عقد الوكالة، بيروت ، د س ن ، ص589.

أن يستبعده ، وفقا لما تقرره أحكام قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري المواد من 125 إلى 145⁽¹⁾.
كما أن الخبير يتحمل مسؤولية قانونية عن أعماله سواء في إطار المسؤولية المدنية طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري ، أو المسؤولية الجزائية وفقا لما نص عليه قانون العقوبات الجزائري في حالة الاخلال بواجباته المهنية ، وقد أيد هذا الاتجاه جانب معتبر من الفقه من بينهم عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الذي أكد على أن الخبير وإن كان يساهم في تكوين قناعة القاضي ، إلا أنه لا يحل محله ، بل يظل دوره محصورا في تقديم الرأي الفني ، وعليه فإن الخبير يعد مساعدا للقضاء يتمتع باستقلال فني دون أن تكون له صفة قضائية أو علاقة تبعية⁽²⁾.

كما أن القاضي غير ملزم ببناء قناعته وتصوره الفني والتقني حول المنازعات العقارية من تقرير خبرة واحدة ويمكنه طلب خبرة أخرى إضافية وقد تكون نتائجها في بعض الاحيان مختلفة فنيا وتقنيا عن الخبرة الاولى مما يجعل القاضي يلجأ إلى خبرة ثالثة لترجيح الكفة لاحد الاتجاهين ، وهذا لكون الخبرة القضائية وسيلة إثبات وإقناع للقاضي.

وهذا ما يعزز مبدأ إستقلالية الخبير العقاري في إنجاز مهمته دون قيود أو توجيهات معتمدا على خبرته الميدانية ونظرته الفنية والتقنية للامور والتي قد تختلف من خبير لآخر .

كما يتيح القانون للقاضي العقاري أن يطلب من نفس الخبير العقاري الذي أنجز الخبرة الاولى خبرة تكميلية سواء في نفس النقاط المنجزة أو في جوانب أخرى مرتبطة بموضوع القضية ، وهي في مجملها نقاط وجوانب تقنية وفنية تساعد القاضي في التعمق في فهم الامور من عدة زوايا مختلفة تكمل بعضها البعض
كما أن مبدأ إستقلالية الخبير العقاري يعد ركيزة أساسية التي تضمن حياد ونزاهة تقرير الخبرة العقارية ويلزم هذا المبدأ الخبير بأداء مهامه بموضوعية تامة معتمدا على المعايير الفنية والواقع الميداني دون التأثير بأي ضغوط خارجية سواء من الاطراف المتنازعة أو من الجهة الموكلة له .

(1) قانون رقم : 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، لاسيما المواد 125-145 .

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق ، ج7، ص594 .

- من خلال تحليلنا للراء الفقهية الثلاثة المتعلقة بتحديد العلاقة بين الخبير العقاري والقاضي نجد أن الرأي الأرجح ، هو

أنها علاقة فنية مستقلة وليست علاقة تبعية أو علاقة وكالة، بالنظر للاستقلالية التي يتمتع بها الخبير، ولكون القاضي غير ملزم بالاعتماد على تقرير الخبير المتضمن لأمور فنية وتقنية بحتة .

المطلب الثاني : قرار تعيين الخبير ومباشرة مهامه لانجاز الخبرة القضائية

يتم الاستعانة بالخبراء للمساعدة في حل النزاعات العقارية خاصة تلك التي تتطلب معرفة متخصصة لحلها والتي لا يستطيع القضاة فهمها بشكل كامل بمفردهم ، حيث تلعب الخبرة القضائية وخاصة تلك الناشئة عن المعاملات العقارية وهي كغيرها من الاجراءات المدنية والجزائية تتميز بالدقة بحيث يباشر الخبير العقاري مهامه على النحو المطلوب وفي الحدود المسطرة له .

وفق الاجراءات المعمول بها التي تبدأ بالتعيين من طرف القاضي ليباشر الخبير العقاري مهامه المتمثلة في إستدعاء الخصوم والانتقال للعين المتنازع عليها وإجراء المعاينات اللازمة وصولا لإعداد تقرير الخبرة العقارية الذي يجب أن يكون واضح ودقيق وبجيب على كل الامور المبهمة والمطلوبة .

الفرع الاول : تعيين الخبير لإجراء الخبرة

يلجأ القاضي العقاري إلى الإستعانة بالخبرة الفنية كلما إقتضت طبيعة النزاع ذلك ، بهدف توضيح المسائل التقنية التي تعجز عنها معارفه القانونية البحتة سواء تم ذلك من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الخصوم وقد كرس المشرع هذا المبدأ في المادة 126 ق إ م إ التي تجيز تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة⁽¹⁾.

أي أن القاضي يخوله القانون تعيين الخبير متى إحتاج إلى توضيح أمور فنية وتقنية سواء من تلقاء نفسه أو بناء على طلب الخصوم .

وفي حالة تعدد الخبراء أوجببت المادة 127 من ق إ م إ التي تنص على أنه " في حالة تعدد الخبراء المعيّنين يقومون بأعمال الخبرة معا ، يعدون تقرير واحد " أي أن يباشروا مهامهم مجتمعين ، وأن يحرروا تقريرا واحدا يعبر عن رأيهم مع ضرورة تسبيب كل خبير لرأيه عند الإختلاف وقد أكدت المحكمة العليا هذا التوجه في إجتهادها القضائي ، معتبرة أن مخالفة هذه القاعدة يعد خرقا للقانون .

في حال كان رأي الخبراء موحد يقدمون تقرير خبرة موحد ، وفي حال إختلاف الاراء بين الخبراء يقدمون تقرير موحد مع ذكر وتسبيب كل خبير لرأيه .

(1) مراد نورالدين وحيثالة معمر ، الخبرة القضائية في الدعاوي المدنية ، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والدراسية ، مج18، ع 04 ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2009، ص 59 .

ويحتفظ القاضي بسلطة تقديرية واسعة في تعيين الخبير خلال أي مرحلة من مراحل الدعوى ، كما يمكن للخصوم طلب الخبرة أو إعادة طرحها أمام جهة الاستئناف ، ولا يتقيد طلب الخبرة بشكلية محددة ، إذ يمكن تقديمه شفها أو كتابيا شريطة أن يكون واضحا ودقيقا ومبررا وأن يتضمن العناصر الفنية اللازمة نظرا للدور الهام الذي تؤديه الخبرة في إنارة القاضي والمساهمة في تحقيق العدالة وتسوية النزاع⁽¹⁾.

الفرع الثاني : إخطار الخبير العقاري بتعيينه

لا يستطيع الخبير البدء في مهمة دون أن يكون قد أعلم بتكليفه بها أصلا وإذا كان المشرع الجزائري لم يوضح بنص قانوني الطرف الملزم بدعوة الخبير لأداء مهمته وذلك على خلاف غيره من المشرعين كالمرشع المصري ، غير أن المعمول به في الجزائر فإن تبليغ الخبير العقاري يتم عادة عن طريق المحضر القضائي والذي يتولى تسليم محضر تكليف يتضمن تفاصيل القضية والمهلة الزمنية لانجاز الخبرة أو تسليم نسخة من الحكم أو الامر القضائي الذي يحدد المهمة والاجال القانونية .

أولاً: الدعوة لإجراء الخبرة

يدعى الخبير في الجزائر لأداء مهامه حسب ما يدعى عليه التعارف لدى المحاكم من طرف الخصم الذي طلب إجراء الخبرة أو من يهمله التعجيل ويقوم بإيداع مبلغ التسبيق الذي يحدده القاضي كمصاريف مؤقتة للخبرة لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة ، وبمجرد إعلام الخبير بالمهمة المسندة إليه فإن عليه أن يبادر في أقرب الاجال بالبدء بالاتصال بالاطراف العين محل الخبرة وتلقي الوثائق⁽²⁾.

تقوم المحكمة بتعيين الخبير العقاري وهذا عن طريق ذكر ذلك في منطوق حكمها من خلال البيانات التالية التي نصت عليها المادة 128 ق إم إ وهي بيانات مهمة جدا بالنسبة للخبير العقاري ، حيث نصت المادة السافة الذكر على أنه " يجب أن يتضمن الحكم الامر بإجراء الخبرة ما يأتي :

1- عرض الاسباب التي بررت اللجوء إلى الخبرة ، وعند الاقتضاء ، تبرير تعيين عدة خبراء .

2- بيان إسم ولقب وعنوان الخبير أو الخبراء المعينين مع تحديد التخصص .

3- تحديد مهمة الخبير تحديدا دقيقا .

4- تحديد أجل إيداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط .

- (1) مراد نور الدين وحيثالة معمر ، مرجع سابق ، ص 59 .
- (2) يعلي الحاج ، الخبرة العقارية وأثرها في القضاء ، دار المعرفة ، الجزائر، 2005، ص50.
- 5- ذكر الاسباب التي أدت إلى اللجوء إلى الخبرة العقارية وأهمية ذلك للخصوم في الدعوى.
- 6- تحديد وتبين مأمورية الخبير العقاري بيانا دقيقا ، ومختلف التدابير العاجلة التي يؤذن له في إتخاذها .
- 7- تحدد أمانة الضبط التي يتم فيها إيداع أتعاب الخبير " مبلغ التسبيق " المادة 291 ق إم إ⁽¹⁾.
- والتي تنص على أنه إذا إمتنع أحد الخصوم الحاضر عن القيام بإجراء من الاجراءات المأمور بها في الاجال المحددة يفصل القاضي بحكم حضوري بناء على عناصر الملف " من قبل الخصم والاجال التي وجب الدفع فيها والمبلغ الذي يجوز للخبير سحبه وصرفه .
- 8- الآجال الممنوحة للخبير العقاري لإيداع تقرير .

ثانيا : إلزامية التعيين

- توجد قضايا أوجب القانون الرجوع فيها إلى خبير عقاري مختص ولا سيما إذا كان الفصل في الدعوى متوقفا على مسائل تستلزم معرفة تقنية خاصة⁽²⁾ ومن ذلك نجد :
- * قسمة تركة الهالك من عقار أو منقول .
 - * بيع عقار بغبن يزيد عن الخمس وهي الحالة التي نصت عليها المادة 358 من القانون المدني .
 - نصت المادة 358 ق م على أنه " إذا بيع عقار بغبن يزيد عن (1/5) الخمس فللبائع الحق فيطلب تكملة الثمن إلى أربعة (4/5) أخماس ثمن المثل⁽³⁾ .
 - * قسمة المال الشائع بين الشركاء المنصوص عليها بنص المادة 754 ق م نصت على أنه " في حالة نقل ملكية إحدى القسومات ، يبقى المالك السابق ملزم بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة والمستحقة عند تاريخ إنتقال الملكية والواجب دفعها نقدا سواء تعلق الأمر بأرصدة أو بدفع نهائي .
 - يجب على الشريك في الملكية الذي يتخلى عن قسمته بغرض أن يسلم للموثق شهادة تقل عن مدة شهر تثبت أنه غير مطالب بأي حق إزاء جماعة الشركاء في الملكية ، ويجب إخطار المتصرف بطلب من المشتري أن يعترض ، في مدة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من إعلان التخلي ، على دفع مبلغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع " .

(1) الامر رقم: 08-09 المتضمن قانون الاجرات المدنية والادارية ، لاسيما المادة 291.

(2) يعلي الحاج، مرجع سابق ، ص50

(3) الامر رقم: 75-58 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية ، ع78 سنة 1975 ، المواد 358 -754.

ويختلف منطوق الحكم القضائي الذي يقوم بتعيين الخبير العقاري إما بحكم تمهيدي أو تحضيري أو بموجب أمر إستعجالي .

ثالثا: الفرق بين الحكم التمهيدي والحكم التحضيري .

الحكم التمهيدي يصدر أثناء سير الدعوى ، ويتعرض لمصير النزاع كما أنه ينبأ عن وجهة نظر معينة بالنسبة للمحكمة ، إذ أنه يمس بحقوق الأطراف ويساهم في تحسين أحد مراكز الخصوم كما يحوز على قوة الشيء المقضي فيه مثال ذلك الحكم بتعيين خبير لحصر تركة الهالك ، بينما الحكم التحضيري هو حكم لا يكشف عن وجهة نظر المحكمة ، فهو حكم محله إجراء تحقيقات تسمح للقاضي بالإلمام أكثر بموضوع النزاع ، والفصل فيه ⁽¹⁾ على ضوء نتائجها .

يعني ذلك أنه لا يؤدي فورا إلى الحكم ولا يفصح عما ستقضي به المحكمة ، كما أنه لا يمس بحقوق الأطراف و لا يفصل في جانب من جوانب النزاع ومن أمثلة ذلك (الحكم بانتقال المحكمة للمعينة) وبالتالي فهو حكم لا يحوز على قوة الشيء المقضي فيه ولا يجوز إستئنافه إلا مع الحكم القطعي الفاصل في النزاع .

أما الأمر الاستعجالي ، فهو إجراء تحفظي مؤقت لا يمس بأصل الحق أي موضوع النزاع ويتعلق الامر 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 إحتتمالات الخطر . يقوم قاضي الموضوع بتعيين الخبير إما تلقائيا أو بطلب الخصوم وبصفة فرعية كونها قضية مستعجلة تتطلب الفصل فيها بسرعة .

وفيما يخص تعدد الخبراء لإنجاز 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 ، مما يجلب القاضي يلجأ لتعيين أكثر من خبير واحد .

(1) حسين طاهري ، مرجع سابق ، ص 25-26 .

الفرع الثالث : إجراءات إستبدال ورد الخبر وتحتيته

بعد إستعراض إجراءات تعيين الخبير ، يتبين أن ندبه قد يكون ضروريا أو مستحبا بحسب تقدير القاضي الذي يملك سلطة رد الخبير أو إستبداله تلقائيا أو بناء على طلب الخصوم ، إذا توفرت الاسباب القانونية كما يجوز للخبير التنحي عن المهمة لاسباب جدية .

أولا : إجراءات إستبدال الخبير .

قد نصت عليه المادة 132 ق إ م إ على أنه " إذا رفض الخبير إنجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك ، أستبدل بغيره بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي الذي عينه (1) .

إذا قبل الخبير المهمة ولم يقدّم بها أو لم ينجز تقريره أو لم يودعه في الاجال المحددة ، جاز الحكم عليه بكل ما تسبب فيه من مصاريف ، وعند الاقتضاء الحكم عليه بالتعويضات المدنية ، ويمكن علاوة على ذلك إستبداله (2) .

ونستنتج من هذا النص أنه إذا رفض الخبير إنجاز المهمة أو تعذر عليه ذلك أو لم يباشر أو لم يودع تقريره في الآجال المحددة ، جاز إستبداله بأمر من القاضي الذي عينه ، مع إمكانية الحكم عليه بالمصاريف والتعويضات المدنية ولم يحدد المشرع حالات الاستبدال على سبيل الحصر ، تاركا ذلك لظروف القضية وتقدير المحكمة .

ويتم إستبدال الخبير عن طريق عريضة يتقدم بها من يهّم الأمر من الخصوم متضمنة أسماء الاطراف وألقابهم وعناوينهم ووظائفهم ، وملخصا وجيزا عن وقائع الدعوى وتاريخ الحكم وأسباب طلب الاستبدال ، وتقدم لرئيس المحكمة المختصة مع التوقيع ، و يقدم الطلب عادة في شكل أمر على عريضة للقاضي أو رئيس الجهة القضائية المختصة ويجب أن يتضمن الطلب أسبال طلب رد وإستبدال الخبير والتي تكون عادة بسبب شبهة التحيز أو تعارض المصالح أو صلة القرابة أو التقصير .

(1) القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، لاسيما المادة 132 .

(2) دهيليس رجاء ، الخبرة القضائية في المواد المدنية في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه

في الحقوق ، تخصص قانون الخاص الاساسي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم 2019 ، ص 184 .

يصدر هذا الأخير أمرا بتعيين خبير بديل بعد التحقيق من جدية الطلب كما يترتب على إستبدال الخبير تبليغ الخصوم ولا يجوز إستئناف الامر القاضي بتعيين الخبير البديل لكونه لا يعد حكما فاصلا ولا أمرا إستعجالي ويجوز للخبير طلب إستبداله طوعا إذا فقد الكفاءة أو تعذر عليه أداء المهمة بإستقلالية وتفصل الجهة التي عينته في الطلب قبولا أو رفضا مع بقاءه مسؤولا وقد يلزم بالتعويض عند الاقتضاء .

يجوز القانون للخبير العقاري طلب الاستبدال طوعا في حال فقدانه عدم قدرته الفنية أو تعذر عليه أداء مهمته بإستقلالية وحرية ويتم ذلك بتقديم طلب الاستقالة إلى الجهة القضائية التي عينته ، مبررا بأسباب جدية ، وتمتلك هاته الجهة السلطة التقديرية في قبول الطلب إذا ثبت معقوليته ، أو رفضه إذا كان يفتقر إلى أساس قانوني أو يمس بسير العدالة ويظل الخبير مكلفا بهذه المسؤولية وفي هذه الحالة قد يحكم عليه بالتعويض ويستبدل بشخص آخر (1).

ثانيا: إجراءات رد الخبير

نصت على هاته الاجراءات المادة 133 ق إ م إ على أنه " إذا أراد أحد الخصوم رد الخبير المعين يقدم عريضة تتضمن أسباب الرد ، توجه إلى القاضي الذي أمر بالخبرة خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين ويفصل دون تأخير في طلب الرد بأمر غير قابل لأي طعن .

لا تقبل الرد إلا بسبب القرابة المباشرة أو القرابة غير المباشرة لغاية الدرجة الرابعة أو لوجود مصلحة شخصية أو لأي سبب جدي آخر (2).

يعد طلب رد الخبير إجراء خوله المشرع لأطراف الخصومة للإعتراض على الخبير الذي عينته المحكمة من تلقاء نفسها ، بهدف إزاحته أو تبديله بغيره متى كان يخشى منه تحيزا أو محاباة لأحد الخصوم ويخضع تقدير هذا الطلب للمحكمة التي تنتظر في مدى جديته وأساليبه ، ولها رفضه إذا لم يستند إلى سبب وجيه أو خطير ، و إذا كان الخبير قد شرع في إنجاز خبرته وجب عليه التوقف عنها إلى حين الفصل في

(1) 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 ، ص 67.

(2) القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، لاسيما المادة 133.

طلب الرد .

ويستمع القاضي المختص إلى الخصوم وإلى الخبير المطعون فيه ، ويناقش أسباب الطعن ، ثم يفصل في الطلب سريعا بإصدار أمر غير قابل لإستئناف ، إما بقبوله وتعيين خبير آخر أو برفضه إذا كانت الأسباب غامضة أو غير مؤسسة لا أساس لها من الصحة .

إذا لم يكن طلب الخصم الرد إلا يقصد التشهير بالخبير ، جاز للخبير المطلوب رده أن يطلب منه التعويض عن الإساءة التي لحقت به (1) .

المطلب الثالث : إجراءات الانتقال إلى العين المتنازع عليها وإستدعاء الخصوم

الخبرة العقارية هي إجراء قضائي ذو طابع فني يلجأ إليه القاضي كلما كان النزاع متعلقا بمسائل عقارية تتطلب معرفة تقنية لا يملكها ، كالنزاعات حول الحدود المساحة ، التقييم ، أو حالة العقار، وتتم بأمر من القاضي الذي يعين الخبيرا مختصا ويحدد له مهمته بدقة ، كإجراء المعاينة الميدانية للعقار محل النزاع والاطلاع على الوثائق وسماع أقوال الخصوم ويلتزم الخبير بإحترام مبدأ الوجاهية من خلال إستدعاء الاطراف لحضور عمليات الخبرة (2) .

وتتمثل إجراءات الانتقال والمعاينة للخبير العقاري في سلسلة منظمة من خطوات قانونية وتقنية لجمع الأدلة تبدأ بالاجراءات التحضيرية مثل إستلام التكاليف و دراسة الملف ، إستدعاء الاطراف وإعلامهم بتاريخ وموعد المعاينة ، وتجهيز أدوات القياس .

ثم مرحلة الانتقال والمعاينة ، تشمل التنقل إلى موقع العقار موضوع النزاع ، إجراء المعاينة الوصفية ، جمع البيانات التقنية ، الاستماع للاطراف والشهود ، تحرير محضر المعاينة .

خلال مرحلة المعاينة الفعلية يقوم الخبير العقاري بالاستعانة بالخرائط و القياسات اللازمة ثم يحرر تقريرا مفصلا يتضمن النتائج التي توصل إليها مدعمة بالتعليل الفني .

وتبقى الخبرة وسيلة إثبات تخضع للسلطة التقديرية للقاضي ، إذ يمكنه الأخذ بها كليا أو جزئيا أو إستبعادها حسب ما ورد فيها (3) .

(1) مولاي ملياني بغداد ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، مطبعة حلب ، الجزائر ، 1992 ، ص 92.

(2) القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، لاسيما المواد 126-127-128 .

(3) عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج1، دار النهضة العربية، القاهرة د س ن، ص 400 -

أما بخصوص إستدعاء الخصوم وجمع المستندات والأوراق في الدعوى وجب عليه تحديد تاريخ لبدء أعماله كي لا يتجاوز المهلة القانونية المحددة بالحكم القاضي بتعيينه ، يقوم الخبير بإستدعاء الخصوم فيخطرهم باليوم والساعة والمكان الذي سيتم فيه الخبرة و الاستماع إلى الخصوم وتلقي المعلومات والملاحظات منهم وفقا لما جاء في المادة 135ق إ م إ وهذا ما إستقرت عليه كل من المحكمة العليا ومجلس الدولة وهو إجراء إجباري وجوهري يتعين على الخبير القيام به قبل البدء في أعمال الخبرة الهدف منه تمكين الخصوم من تقديم ملاحظاتهم .

يقوم الخبير بالاتصال بالخصوم وإستدعائهم وإخطارهم بتاريخ و الساعة والمكان الذي ستنتم فيه الخبرة وهذا تماشيا مع المادة 135 ق إ م إ التي تنص على أنه " فيما عدا الحالات التي يستحيل فيها حضور الخصوم بسبب طبيعة الخبرة ، يجب على الخبير إخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجرائها عن طريق محضر قضائي ".

يتم هذا الاخطار بصفة رسمية عن طريق محضر قضائي ليتمكن الخبير من التحدث مع الأطراف المعنية وجمع البيانات والملاحظات منهم ، وهذا ماذهب إليه مجلس الدولة والمحكمة العليا أنه يجب على الخبير القيام بهذا الاجراء وتبليغ الأطراف قبل البدء في عملية الخبرة على العقارات المتنازع عليها⁽¹⁾ يكون تسليم الوثائق للخبير إستنادا إلى طلبه أو رغبة الأطراف في ذلك أو بناء على أمر المحكمة ويمضي الخبير وصلا بإستلام المستندات والملفات ليس لها إلا لهدف مساعدته في أداء مهمته وذلك بالمعلومات التي يستقيها من مصادرها تتمثل هذه الوثائق في عادة في عقود أصل الملكية والاحكام النهائية السابقة لنفس الموضوع كذلك الصور الفوتوغرافية والمخططات وكل شيء يؤدي إلى توضيح أكثر لموضوع الخبرة .

يقوم الخبير في هذه المرحلة بالإننتقال إلى مكان إجراء الخبرة من أجل معاينة العقار موضوع النزاع ودراسة جميع نقاط النزاع التي يتم تدوينها من أقوال الخصوم وجمع المستندات⁽²⁾. حيث يستعمل الخبير الادوات التي تقع ضمن نطاق إختصاصه لتقييم الحالة المادية للممتلكات والبحث

(1) عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية ، منشورات بغدادي للنشر، الجزائر، 2009، ص139.

(2) يعلى يلحاج ، مرجع سابق ، ص 51 .

والبحث في الجوانب الفنية للخلاف وقد يواجه تحديات أثناء قيامه بواجباته ، ويخضع لإشراف مباشر من القاضي والمتقاضي .

على الخبير أن ينتقل إلى موقع العقار المتنازع عليه لإجراء معاينه شخصية له ما دام النزاع العقاري يستلزم جمع معلومات كافية عن العقار والقيام بالدراسات التقنية المطلوبة وتختلف معاينة الخبير عن معاينة القاضي إذ تعد الأولى من الواجبات المكملة حيث ينص عمل الخبير على إثبات واقعة معينة ووصفها بينما تعد المعاينة الثانية طريقة إثبات منفصلة يستخدمها القاضي في أداء عمله الرسمي⁽¹⁾.

يحرص الخبير على معاينة العقار موضوع النزاع من جميع جوانبه بحيث لا يهمل أي جزئية في التحقيق الذي يقوم به وإعتماداً على نوع النزاع يتم إجراء عمليات الخبرة بطرق مختلفة ، فقد يقوم الخبير العقاري بفحص عقار شائع لتحديد ما إذا كان مناسباً للتقسيط أو تقييم مدى الضرر الذي لحق بالمبنى الذي إشتعلت فيه النيران ، وتقدير إمكانية ترميمه والتكاليف المرتبطة بذلك ، كما يلتزم الخبير خلال جمع المعلومات سواء كانت شفوية أو مكتوبة بتوثيق أقوال الخصوم دون حلف يمين ، إذ إن أقوالهم في هذه الحالة لا ترقى إلى مرتبة الشهادة المقدمة في المحكمة بعد أداء اليمين ، وبموجب نص المادة 142 ق إ م إ التي تنص على أنه " إذا تبين للخبير أن مهمته أصبحت بدون موضوع ، بسبب تصالح الخصوم يتعين عليه إخبار القاضي عن ذلك بموجب تقرير " .

لا يملك الخبير العقاري سلطة إثبات الصلح مباشرة بين الخصوم ، ولكن إذا توصل أطراف المنازعة العقارية إلى إتفاق ودي فيما بينهم أثناء مرحلة الخبرة ، يستطيع الخبير العقاري أن يقرب وجهة النظر بين الأطراف .

يمكن القول أنه يجوز للخصوم إبرام صلح أمام الخبير وعلى هذا الأخير أن يدون مضمون الصلح في التقرير ، والمشرع الجزائري قد أولى إهتماماً واسعاً لمسألة الصلح لما فيه من فائدة للأطراف بإعتبارها وسيلة للتقليل من الخصومات⁽²⁾ .

يتولى القاضي معالجة الاشكالات وتذليل مختلف الصعوبات التي تواجه الخبير أثناء تأدية عمله وذلك بالفصل فيها بأمر غير القابل للطعن وتتمثل هذه الاشكالات في :

يقوم الخبير بإخطار القاضي إذا رفض الخصوم تقديم الوثائق والمستندات والمخططات المتعلقة بموضوع

(1) عبد الرزاق أحمد الشيبان ، إجراءات الخبرة القضائية ودورها في الإثبات ، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة جيهان ، السليمانية ، د س ن ، ص 435 .

(2) صبرينة حساني ، مرجع سابق ، ص 40 .

النزاع ، حيث يتمتع القاضي بسلطة مطالبة الخصوم بتقديم المستندات تحت طائلة الغرامة ومتابعة أي تداعيات قانونية لعدم رغبتهم في الامتثال .

كذلك في حالة عدم كفاية الدفعة الاولى المقدمة من أتعاب الخبير يقوم القاضي بالتحقيق في مسألة المبلغ المقدم لتحديد ما إذا كان كافيا أم لا ، وإذا لم يكن ذلك كافيا يقرر المبلغ الإضافي المطلوب تسبيقه ومتى يجب إيداعه (1) .

وتوجد هناك عقبات تواجه عمل الخبير أثناء إنجاز مهمته منها ما تنشأ أثناء إنجاز الخبير لعمله وإعتراضات تتمثل في رقابة القاضي والخصوم لخبرته وهي رقابة إيجابية هدفها التعاون والتكامل بين جميع الاطراف لضمان إنجاز المهمة على النحو المنشود ، حيث أن القاضي يقوم بالاشراف على عمل الخبير العقاري فيكلف كاتب الضبط بتحرير محضر يبين فيه الاشياء التي قام الخبير بمعابنتها والمعلومات التي تحصل عليها من الخصوم والخبير وهذا من أجل تقديم المساعدات المادية والمعنوية والقانونية التي تمكن الخبير من تجاوز العقبات التي تصادفه وهذا ماتناولته المادة 02/91 من الامر رقم: 09/08 التي تنصت على أنه " يتولى القاضي تلقائيا أو بناء على طلب الخصوم أو الخبير المعين تسوية الإشكالات التي قد تعترض تنفيذ التحقيق المأمور به (2) .

عند إشراف القاضي على عمليات الخبرة ، يأمر أمين الضبط بتحرير محضر يدون فيه معابنته والتوضيحات المقدمة من الخبير وتصريحات الخصوم والغير .

كما للخصوم الحق في إيداع الاعتراضات على أعمال الخبير العقاري ، ويكون هذا الاعتراض إما مباشر عند تأدية الخبير لمهامه أو أمام قاضي الموضوع كعدم حضورهم لموقع الخبرة ومشاهدة العملية أو عدم أخذ الخبير بإقتراحاتهم التي أدلو بها .

وإذا طالت عملية الخبرة عيب ما أو تبين وجود سبب قوي لرد أعمال الخبرة (3) .

و من بين الاسباب الشائعة للاعتراض على عمل الخبير من طرف الخصوم نجد على سبيل المثال الاخلال بحقوق الدفاع مثل عدم إخطار الخصوم بموعد المعاينة ، أو تجاوز المهمة المحدد للخبير من طرف القاضي أو قصور تقرير الخبرة أو تناقضه أو أسباب أخرى تتعلق بالخبير نفسه .

(1) مسعودان فتيحة ، الدور الايجابي للقاضي في الخبرة القضائية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس ، المدينة ص 08 .

(2) القانون رقم: 09-08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، لاسيما م 21.

(3) همام محمد محمود زهران ، اصول الاثبات في المدنية والتجارية ، الدار الجامعية الجديدة للنشر ، الاسكندرية ، 2002 ، ص 554 .

خلاصة الفصل الأول:

من خلال الدراسة التي أجريناها في الفصل الأول الذي تضمن الاطار القانوني للخبير العقاري في التشريع الجزائري نجد أن المشرع الجزائري منح للقاضي في قانون الاجراءات الادارية والمدنية صلاحية الاستعانة بالخبرة العقارية في الامور الفنية والتقنية المتعلقة المنازعات العقارية ، مثل وضع المخططات الطبوغرافية لسطح الاملاك العقارية وتحديد مداها ووضع معالم حدودها وتحديد موقعها وأصل ملكيتها ، القيام بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة ، تحديد القيمة التجارية للاملاك العقارية ، إجراء مشروع قسمة بين الشركاء وفرز نصيب كل شريك مساحة وحدودا وموقعا حسب العقود الرسمية ، حصر المخالفات العقارية وجمع سندات الملكية والتحري من صحتها ، إستدعاء الخصوم وإجراء المعاينات الميدانية .

وكرست هذه الصلاحية قرار المحكمة العليا في المسائل المتعلقة بالحدود وهو ما يجعل تقرير الخبير العقاري دليل إثبات قوي يبني من خلاله القاضي قناعته في إصدار أحكامه القضائية .

ولكي تكون هذه الخبرة نزيهة وصحيحة أحاط المشرع الجزائري الخبير العقاري بجملة من الحقوق منها الاستقلالية و الاطلاع على ملف القضية و الاستعانة بالغير وتقاضي الاتعاب ووفر له حماية قانونية ، وهي حقوق يقابلها الالتزام ببعض الواجبات مثل الحياد والمساواة بين أطراف النزاع ، وإعداد تقريره في الاجال المحددة على أن يتضمن هذا التقرير أمور فنية وتقنية تسهل وتوضح الصورة للقاضي الذي يظل يحتفظ بحقه في عدم الاعتماد على نتائج الخبرة الواحدة ويمكنه طلب خبرة أو عدة خبرات إضافية ، لما قد يحتويه تقرير الخبرة من عيوب شكلية أو موضوعية .

وعلى الرغم من أن القانون لم يضع حدود واضحة لعلاقة القاضي بالخبير القضائي ، إلا أن الفقهاء طرحوا ثلاث آراء فقهية مختلفة في توضيح معالم وحدود هذه العلاقة حيث أن الرأي الفقهي الارجح والاكثر إجماعا هو أنها علاقة فنية مستقلة بالنظر لكونها تتعلق لأمر فنية بحتة من جهة وبالنظر لإستقلالية الخبير في إجراءاتها دون أي ضغوط أو توجيهات وبالنظر أي حرية القاضي في الاخذ بها كليا أو جزئيا أو إستبعاده

الفصل الثاني

القيمة القانونية لعمل الخير
العقاري والمسؤولية
المتربة عنه

تعد الخبرة القضائية من أهم وسائل الإثبات التي أقرها المشرع الجزائري في مختلف النصوص القانونية نظرا لما تلعبه هذه الخبرة القضائية من دور فعال في مساعدة القاضي على الفصل في المنازعات ذات الطابع الفني ، خاصة في المجال العقاري الذي يتسم بالتعقيد وتشابك الجوانب القانونية والتقنية ، فالخبير بما يمتلكه من معارف متخصصة ، يسهم في توضيح الوقائع وتمكين القاضي من الالمام بكافة العناصر اللازمة لإصدار حكم صحيح مدعم بأدلة الإثبات القوية التي من شأنها إقناع القاضي بالدرجة الاولى ، ثم إقتناع الاطراف المتنازعة بالدرجة الثانية ، وعليه تبرز أهمية دراسة الاحكام القانونية المنظمة لحجية تقرير الخبرة من ناحية القوة الثبوتية ومدى تأثيره في تكوين قناعة القاضي وكذا بيان حدود سلطته في التعامل معه سواء من حيث الاخذ به أو إستبعاده أو إستكمالها ومن هذا المنطلق سيتم التطرق في هذا الفصل إلى حجية تقرير الخبرة العقارية أمام القضاء ، وذلك من خلال مبحثين أساسيين:

نتطرق في المبحث الاول لحجية تقرير الخبرة العقارية أمام القضاء من حيث القوة الثبوتية من خلال سلطة القاضي في إعتماده أو إستبعاده أو طلب خبرة تكميلية أو خبرة مضادة مع إمكانية رد الخبير من طرف أحد طرفي النزاع أو بطلب شخصي منه .

ونستعرض في المبحث الثاني مسؤولية الخبير العقارية ، نستهلها بالمسؤولية المدنية عن الأخطاء المهنية ونعرج على المسؤولية الجزائية عن الجرائم التي قد يقترفها الخبير العقاري خلال وأثناء أداء مهامه وصولا إلى المسؤولية التأديبية والجهات المخولة قانونا لفرض المسائلة التأديبية .

المبحث الأول : حجية تقرير الخبرة أمام القضاء

تعتبر الخبرة القضائية أداة تقنية من أدوات الإثبات يستعين بها القاضي في تسوية النزاعات العقارية غير أنها لا تعد دليلا ملزما ، بل تخضع لسلطته التقديرية وقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ من خلال نص المادة رقم: 143 من ق إ م إ التي تقتضي بأن القاضي غير ملزم برأي الخبير ، مما يؤكد الطبيعة الاستشارية لتقرير الخبرة ومنه فإن حجية تقرير الخبرة تبقى نسبية تتوقف على مدى إقتناع القاضي بمضمونه وسلامته من الناحيتين الشكلية والموضوعية ومن هذا المنطق سيتم التطرق في هذا المبحث إلى بيان القوة الثبوتية لتقرير الخبرة ثم سلطة القاضي في تقريره (1).

المطلب الاول : القوة الثبوتية لتقرير الخبرة

تمثل الخبرة القضائية وسيلة إثبات فنية ذات أهمية بالغة في كشف الجوانب التقنية للنزاع ، غير أن الاشكال الذي يثور يتمثل في تحديد مدى القوة الثبوتية لتقرير الخبرة ، وهل يعد دليلا ملزما أم مجرد عنصر إسترشادي يساعد القاضي على تكون قناعته وللاجابة عن ذلك:

لابد من الرجوع إلى أحكام التشريع الجزائري التي نظمت هذه الوسيلة من حيث المبدأ ، لم يمنح المشرع الجزائري لتقرير الخبرة قوة إلزامية ، بل اعتبره وسيلة إثبات تخضع للسلطة التقديرية للقاضي وقد نصت المادة 144 من ق إ م إ صراحة (2) على أن القاضي غير ملزم برأي الخبير وهو ما يفيد أن تقرير الخبرة لا يتمتع بحجية مطلقة وإنما يعد مجرد رأي فني يستأنس به في تقرير وقائع النزاع ، دون أن يقيد القاضي في حكمه وبالتالي ، فإن القاضي يمكنه الاخذ بهذا التقرير كليا أو جزائيا ، كما يمكنه إستبعاده إذا لم يقتنع بمضمونه ورغم الطابع غير الملزم لتقرير الخبرة ، إلا أنه يتمتع بقيمة ثبوتية معتبرة خاصة إذا إستوفى الشروط القانونية اللازمة سواء من حيث الشكل أو الموضوع ، فمتى إحترم الخبير الاجراءات القانونية كإستدعاء الخصوم وتمكينهم من إبداء ملاحظاتهم ، وجاء تقريره واضحا ومعللا ومؤسسا على أسس علمية صحيحة فإن هذا التقرير يكتسب قوة قناعية كبيرة ، وغالبا ما يعتمد عليه القاضي في تكوين قناعته .
والخبرة القضائية كما تطرقنا إيه سابقا تستلزم ثلاث عناصر أساسية ، وهي: - تعيين الخبير ، والقيام بالمهمة الخبراتية ، وكذا تحرير تقرير الخبرة .

(1) محمد حسنين ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، مجلة المحكمة العليا الجزائرية ، ع 01 الصادر بتاريخ: 1999/06/15 ، صص 120- 150

(2) القانون رقم: 09-08 ، مرجع سابق ، لاسيما المادة رقم: 144

وتتم الخبرة القضائية بناء على طلب المتخصصين ، أو بناء على طلب القاضي ، ولها عدة أنواع نذكر منها كل نوع ومدى قوته الثبوتية :

الفرع الاول : أنواع الخبرة القضائية العقارية

أولا : الخبرة الاولى :

وهي الخبرة التي يأمر بها القاضي للمرة الاولى عندما تواجهه بعض القضايا المعروضة عليه للفصل فيها وتتضمن مسائل تقنية معقدة أو غير واضحة ويصعب عليه فهمها فيقوم بإسنادها إلى الخبير واحد أو مجموعة من الخبراء ⁽¹⁾ وهذا حسب طبيعة وأهمية موضوع الخبرة ونوع القضية المطروحة من حيث التعقيد أي أنها هي الخبرة الاولى التي تأمر بها المحكمة ، وترجع القوة الثبوتية لهذه الخبرة لمدى إلمام تقرير الخبرة بكل الجوانب الفنية والتقنية للمسائلة المطروحة ، وعادة ما تكون ناقصة .

ثانيا: الخبرة الثانية :

يقصد بها الخبرة التي تخص نفس القضية ، ولكن تتعلق بنقاط ومحاوّر تختلف تماما عن النقاط والمحاوّر المدرجة ضمن الخبرة الاولى ، ويجوز للقاضي أن يسندها للخبير الذي أنجز الخبرة الاولى أو لغيره من الخبراء وهذه الصلاحية تعود للقاضي ، غير أن المعمول به في أغلب الاحيان يتم إسنادها لنفس الخبير العقاري الذي يكون أغفل أو لم يتطرق في تقريره الاول لبعض الامور ، أو تكون أمور جديدة قد ظهرت بعد إنجاز الخبرة الاولى ، وهي خبرة يأمر بها القاضي عندما يحتاج إلى التحقق من بعض الامور أو الوقائع في حال لم يتطرق لها تقرير الخبرة الاولى ولا يستطيع التحقق منها إلا بموجب الامر بإجراء تقرير خبرة ثاني . ويمكن أن يأمر بها القاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من أحد الخصوم .

ومن صلاحيات للقاضي إسنادها لخبير واحد أو لعدة خبراء ، على حسب أهمية وطبيعة موضوع الخبرة ونوع القضية المطروحة من حيث التعقيد فكل ما كانت القضية معقدة أكثر ومتفرعة لعدة تخصصات مختلفة جاز للقاضي تعيين خبراء آخرين .

وعادة ما تكون القوة الثبوتية لتقرير هذه الخبرة أكثر إلمام بالجوانب الفنية والتقنية للمسائلة المطروحة.

(1) العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة ، 2016 ، ص 348 .

ثالثاً: الخبرة التكميلية :

يقصد بها الخبرة التي يأمر بها القاضي عندما يلاحظ وجود نقص واضح في تقرير الخبرة المقدم إليه من طرف الخبير العقاري ، الذي يكون عادة لم يجب عن جميع الاسئلة و النقاط الفنية المطلوبة منه و التي تم تعيينه من أجلها ، أو أنه لم يستوف حقها أو أنه أجاب عنها بطريقة غير مفهومة للقاضي ، في هذه الحالة يحق للقاضي أن يأمر ذات الخبير العقاري أو غيره بإستكمال هذا النقص أو إيضاح الغموض الوارد ، وتعود صلاحية إسناد الخبرة التكميلية لصلاحية القاضي (1) .

أما من حيث قوتها الثبوتية فهي خبرة أكثر قوة ثبوتية كونها تجيب وتوضح على النقاط الغامضة في الخبرات السابقة.

رابعاً: الخبرة المضادة :

وهي الخبرة التي تأمر بها المحكمة أو يطلبها أحد أو طرفي النزاع ويكون موضوعها مراقبة صحة المعطيات وسلامة ودقة النتائج المتواصل إليها في تقارير الخبرة العقارية السابقة ، بمعنى أنه في حال وجود تقارير خبرة سابقة، جاءت نتائجها متناقضة فإن تقرير الخبرة المضادة يرحج الكفة لاحدى الخبرات السابقة ويمكن إسنادها لخبير عقاري واحد أو عدة خبراء (2) .

ويتخذ هذا النوع من الخبرة إذا رأى القاضي بأن تقرير أو تقارير الخبرة السابقة ليس بإستطاعتها منحه أدلة الاثبات الكافية لتكوين قناعته في الفصل في القضية سواء لعدم عدالة الحل المقترح أو لتناقض الادلة في التقارير المعروضة عليه ، عندها يمكن للقاضي أن يلجأ إلى الخبرة المضادة .

وهي خبرة فاصلة وأكثر قوة ثبوتية كونها تمنح للقاضي الادلة اللازمة لتكوين قناعته قبل الفصل في القضية أو النزاع العقاري المطروح عليه ، حيث يجيب من خلالها الخبير العقاري أو مجموعة الخبراء المسندة إليهم على جميع النقاط والاسئلة التي إستوقفت القاضي في تقرير الخبرة السابقة .

(1) مولاي ملياني بغدادي ، مرجع سابق ، ص 14.

(2) العمري بوقرة ، مرجع سابق ، ص 385 .

- من خلال قرائنتنا وتفحصنا لانواع الخبرة العقارية المتاحة نجد أن القاضي يستعمل كل الانواع المذكورة سواء من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم ، بإستثناء بعض النزاعات العقارية البسيطة التي يسهل حلها وتكون الخبرة الاولى فيها كافية.

الفرع الثاني : عيوب الخبرة العقارية

الخبرة في الواقع العملي من الأدلة المؤثرة في الفصل في النزاع رغم عدم إلزاميتها ، كما أن القوة الثبوتية لتقرير الخبرة تتأثر بمدى سلامتها من العيوب الشكلية والموضوعية إذ يفقد التقرير قيمته إذا شابته خلل في الاجراءات أو تضمن تناقضا أو غموضا في النتائج ، وفي هذا السياق إستقر إجتهااد المحكمة العليا الجزائرية على تقرير الخبرة يعد عنصرا من عناصر الاثبات يخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع الذين يمكنهم الاخذ به أو طرحه جانبا وفق ما يقتضيه تقديرهم لوقائع الدعوى ، من جهة أخرى فإن إعتداد القاضي على تقرير الخبرة لا يعفيه من واجب التعليل ، حيث يتعين عليه بيان الاسباب التي دفعته إلى الاخذ بهذا التقرير أو إستبعاده وذلك تحت رقابة المحكمة العليا.

فإذا إعتد القاضي على تقرير خبرة معيب أو أهمله دون مبرر ، كان حكمه عرضة للنقض بسبب القصور في التسبب مما يؤكد أن القوة الثبوتية ⁽¹⁾ لتقرير الخبرة تظل مرتبطة بمدى سلامته ومدى إقتناع القاضي به ، وخلاصة القول أن تقرير الخبرة لا يتمتع بحجية مطلقة ، بل تبقى قوته الثبوتية نسبية تتوقف على تقدير القاضي وسلامة التقرير من الناحيتين الشكلية والموضوعية وهو ما يجعله وسيلة إثبات ذات الطابع إستشاري تساهم في تحقيق العدالة دون أن تقيد سلطة القضاء ⁽²⁾.

الفرع الثالث : معالجة وتدارك عيوب الخبرة العقارية

نجد أن بعض القضاة يأمرؤ بإجراء خبرة تكميلية أو خبرة مضادة ، وهذا في حال يجد القاضي نقصا أو لبسا أو عدم وضوح أو عيوب شكلية أو موضوعية في تقرير الخبرة الاول أو الثاني المقدم إليه ، من خلال إجراء خبرة تكميلية أو مضادة ، وله الحق أي القاضي في إسناد الخبرة التكميلية إلى نفس الخبير العقاري الذي أجرى الخبرة الاصلية ، أو إلى غيره ويعود ذلك لتقدير القاضي .

أما الخبرة المضادة فتكون عادة في حال تناقض في تقارير الخبرة المختلفة المطروحة أمام الجهة القضائية ويكون موضوعها مراقبة صحة المعطيات وسلامة وصدق النتائج وتهدف لترجيح الكفة لاحدى الخبرات السابقة ، وتسميتها بالمضادة لا يعني المعاكسة ، وإنما هي تتدرج في إطار تمكين الخصوم من كل وسائل الدفاع والاثبات .

(1) كريمة بغاشي ، مرجع سابق ، ص165.

(2) محمد حزيط ، الخبرة القضائية في المواد المدنية والادارية في القانون الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 ، ص134

وقد إعتمدت المحكمة العليا هذا النوع من الخبرة القضائية في قرارها الصادر بتاريخ: 18 نوفمبر 1998 تحت رقم: 155373 بقضائها بما يلي " إذا ثبت وجود تناقض بين خبرة و أخرى 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 إعتمدت الخبرة الثانية ورجحتها على الخبرة الاولى المتناقضة معها دون تعليل كاف ، فإنها قد تكون أساءت تطبيق قولعد الاثبات والقصور في التسبب مما يعرض القرار للنقض " (1).

المطلب الثاني : سلطة القاضي في إستبعاد تقرير الخبرة العقارية

تعتبر الخبرة القضائية وسيلة فنية من وسائل الاثبات التي يستعين بها القاضي عند عرض مسائل ذات طابع تقني أو علمي تتجاوز معارفه القانونية ، غير أن هذه الوسيلة لا تقيد سلطته في الفصل في النزاع بل تظل خاضعة لمبداء الاقناع الشخصي للقاضي بإعتباره صاحب السلطة التقديرية في تقدير الادلة ومن ثم فإن تقرير الخبير لا يعد دليلا ملزما ، وإنما رأي فني يخضع للمناقشة والتقييم (2).

كرس المشرع الجزائري هذا التوجه من خلال القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، لاسيما المواد من 126 إلى 144 حيث يمنح القاضي سلطة تعيين الخبير وتحديد مهمته والاشراف على سير أعماله دون أن يقيد بنتائج التقرير، وبذلك يتضح أن موقف المشرع يقوم على إعتبار الخبرة وسيلة إسترشادية فقط وليست دليلا قاطعا ، وإنطلاقا من ذلك يتمتع القاضي بسلطة تقديرية واسعة في التعامل مع تقرير الخبرة إذا يمكنه الاخذ به كليا إذا إطمأن إلى صحته وموضوعيته ، كما يمكنه الاخذ به جزئيا أو إستبعاده كلية إذا تبين له أنه مشوب بعيوب تؤثر في قيمته مثل الغموض أو التناقض أو الضعف الاساس العلمي أو مخالفة الاجراءات القانونية وعليه فإن سلطة القاضي لا تنقيد برأي الخبير مهما كانت درجته العلمية أو إختصاصه .

(1) قرار المحكمة العليا ، الصادر في: 18 نوفمبر 1998، تحت رقم: 155373، المتعلق بالخبرة المضادة أو الفاصلة.

(2) نزيهة مكاي ، الخبرة القضائية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، تخصص قانون خاص ، جامعة فرحات عباس ، سطيف، 2003-2004، ص ص 37- 44 .

من جهة أخرى فإن هذه السلطة لا تمارس بشكل مطلق ، بل تخضع لرقابة المحكمة العليا من حيث التسبب⁽¹⁾ إذا يتعين على القاضي أن يبرر سبب عدم الاخذ بتقرير الخبرة وفي هذا الاطار إستقر قضاء المحكمة العليا على أن الاخلال بالاجراءات الجوهرية للخبرة يفقدها حجيتها .

وهو ما أكدته في قرارها رقم: 1158565 المؤرخ في : 2018/03/08 حيث إعتبرت أن عدم إحترام مبدأ الوجاهية يبرر إستبعاد تقرير الخبرة وبالإضافة إلى ذلك يمكن للقاضي إذا رأى أن تقرير الخبرة غير كاف للفصل في النزاع أن يأمر بإجراء خبرة تكميلية وذلك بهدف إستكمال النقائص أو توضيح الجوانب الغامضة التي لم يتناوله التقرير الاصلي بشكل كاف وغالبا ما تستند هذه الخبرة إلى نفس الخبير تحقيقا للانسجام الفني وإستمرارية العمل وفي المقابل إذا لم يقتنع القاضي بنتائج الخبرة أو راوده الشك في حياد الخبير أو دقة عمله فإنه يجوز له تعيين خبير آخر لإجراء خبرة مضادة بهدف الوصول إلى الحقيقة من خلال مقارنة الآراء الفنية المختلفة وهذا الاجراء يعد من أهم ضمانات العدالة لأنه يمنع الإعتماد على رأي فني واحد قد يشوبه القصور .

وقد عززت المحكمة العليا هذا الاتجاه في قرارها رقم: 1051386 بتاريخ: 2017/09/16 حيث أكدت أن عدم إحترام الاجراءات الجوهرية للخبرة وعلى رأسها إستدعاء الخصوم وتمكينهم من إبداء ملاحظاتهم يؤدي إلى بطلان الخبرة .

أما الناحية الفقهية فإن الفقه الجزائري والفرنسي يتفق على أن الخبرة ليست سوى عنصر من عناصر الإثبات يخضع لسلطة القاضي التقديرية ، حيث يرى الفقيه عبد الحميد الشواربي ، أن القاضي غير ملزم بتقرير الخبير⁽²⁾ ولو كان كان متخصصا ، في حين يؤكد الفقيه سليمان مرقس ، أن وظيفة الفصل في النزاع تبقى حكرًا على القاضي دون غير⁽³⁾ .

وبناء على ذلك فإن تقرير الخبرة لا يتمتع بحجية مطلقة ، بل يخضع للمناقشة والتنفيذ ، كما يجوز للقاضي تجزئته أو إستبعاده كليا دون أن يكون مقيدا به شريطة أن يبني حكمه على أسباب منطقية ومقبولة قانونا .

(1) إبراهيم بلويس ، حجية تقرير الخبرة في حل النزاعات العقارية ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ع05، جامعة سيدي بلعباس، 2018، ص161.

(2) عبد الحميد الشواربي ، الإثبات في المواد المدنية والتجارية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2014 ، ص 287 .

(3) سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني ، ج2، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2009. ص 412 .

إن سلطة القاضي في إستبعاد الخبرة القضائية أو الامر بإجراء خبرة تكملية ⁽¹⁾ أو مضادة تمثل الدعامة الجوهرية التي يرتكز عليها مبدأ " القاضي هو الخبير الاعلى في الدعوى " حيث لا يعدو التقرير التقني أن يكون مجرد وسيلة إستتناس تخضع لتقدير المحكمة وفقا للمادة رقم: 45 من ق إ م إ الجزائري وتتجلى هذه السلطة في بسط الرقابة القضائية على جوانب العلمية والواقعية للخبرة مما يحول دون تحويل الخبير إلى قاض فعلي يفرض رأيه على النزاع ويضمن في المقابل تكريس سيادة القاضي في تكوين إقتناعه الشخصي بيقين لا يشوبه غموض ، كما أن اللجوء إلى الخبرة التكميلية أو المضادة يجسد أسمى ضمانات حسن سير العدالة كونه يتيح معالجة أي قصور فني ويحقق التوازن الاجرائي بين الخصوم عبر تمكينهم من دحض النتائج التقنية ما يؤكد في نهاية المطاف على الطابع المرن لنظام الاثبات الجزائري الذي يجعل من الحقيقة القضائية الغاية الأسمى التي تتقدم على أي إستنتاج تقني لا يتماشى مع منطق الاوراق والوقائع القانونية ⁽²⁾.

المطلب الثالث : إمكانية تقديم طلب رد الخبير من أطراف النزاع وحالات إستبعاده

بعد أن تم التطرق إلى سلطة القاضي في تقدير الخبرة من حيث قبولها أو إستبعادها أو الامر بخبرة تكملية أو مضادة ، يقتضي إستكمال الدراسة والوقوف على الضمانات القانونية التي كفلها المشرع لأطراف الخصومة لمواجهة أي إنحراف قد يشوب عمل الخبير وعلى رأسها نظام رد الخبير .

تعد الخبرة القضائية من أهم وسائل الأثبات ذات الطبيعة الفنية ، غير أن فعاليتها في تحقيق العدالة المنشودة تظل رهينة بخاصية إحترام مبدأ الحياد ، الذي يشكل حجر أساس في كل عمل الخبير العقاري ، فإذا كان القاضي ملزم بالحياد بحكم وظيفته فإن الخبير العقاري رغم كونه معاوناً للقضاء يلتزم بدوره بهذا المبدأ ، بإعتباره مشاركا غير مباشر في تكوين القناعة القضائية ، ومن ثم فإن أي مساس بحياد الخبير ينعكس سلبا على مصداقية الخبرة ، ويهدد سلامة الحكم القضائي في حد ذاته .

وفي هذا الاطار كرس المشرع الجزائري من خلال القانون رقم : 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، نظاما قانونيا يضمن رقابة فعالة على عمل الخبير من خلال تمكين أطراف الخصومة

(1) بربارة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 246.

(2) الغوثي بن محلة ، القانون القضائي الجزائري (النظام القضائي - الاثبات - الاجراءات المدنية) ط 5، الديوان الوطني للطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2008 ، ص 312 - 316

من تقديم طلب رده متى توافرت أسباب جدية تثير الشك في حياده ⁽¹⁾ ورغم أن النصوص لم تفصل على نحو حصري على حالات الرد ، إلا أن الفقه والقضاء إستقر على إستلهاها من حالات رد القضاة وهو ما يعكس وحدة الغاية المتمثلة في حماية مبدأ الحياد وضمان المحاكمة العادلة (قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري رقم: 08-09) لاسيما في المواد من : 125 - 145 .

ويفهم من ذلك أن رد الخبير لا يعد مجردا إجراء شكلي بل هو آلية جوهرية لضمان نزاهة الدليل الفني إذ يقصد بإستبعاده من أداء المهمة المسندة إليه بسبب وجود سبب مشروع يمس بموضوعيته وتتمثل هذه الاسباب وفقا لما إستقر عليه الفقه في وجود مصلحة شخصية مباشرة للخبير في النزاع.

أو غير مباشرة أو قيام علاقة قرابة أو مصاهرة مع أحد الاطراف ، أو وجود علاقة مهنية أو سابقة من شأنها التأثير على حياد ، فضلا عن حالات الانحياز أو الاخلال بواجبات المهنة ، غير أن أهمية هذا النظام لا تقتصر على الحالات التقليدية للرد ، بل تمتد لتشمل الاخلالات الاجرائية التي تمس جوهر الخبرة وعلى رأسها :

إنتهاك مبدأ الوجاهية الذي يعد من المبادئ الاساسية في قانون الاجراءات ويقتضي هذا المبدأ تمكين جميع الاطراف من المشاركة الفعلية في إجراءات الخبرة من خلال إستدعائهم وتمكينهم من تقديم ملاحظاتهم والرد على ما يثار من عناصر فنية وبالتالي فإن أي إخلال بهذا المبدأ يعد عيبا جوهريا يترتب عليه بطلان الخبرة .

وقد كرس القضاء الجزائري هذا التوجه بوضوح ، حيث قضت المحكمة العليا في القرار رقم: 1021386 المؤرخ في : 2017/03/16 بأن عدم إستدعاء الخصوم أثناء إجراء الخبرة يعد خرقا لمبدأ الوجاهية ⁽²⁾ ويؤدي إلى بطلانها مما يستوجب إستبعاده من عناصر الإثبات ، كما أكدت في القرار رقم : 1158556 المؤرخ في : 2018/03/08 أن عدم تضمين وإحتواء تقرير الخبرة لملاحظات الاطراف يفقده قيمته القانونية ويجعل الحكم المؤسس عليه عرضة للنقض ، وتأسيسا على ذلك أن سلطة إستبعاد الخبير لا تقتصر على طلب الاطراف ، بل تمتد لتشمل القاضي ذاته الذي يمكنه التدخل تلقائيا إذا تبين له

(1) بن نوار محمد ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، دار هومة ، الجزائر ، 2010 ، ص 156.

(2) قرار المحكمة العليا رقم: 1021386 المؤرخ في : 2017/03/16 المتعلق بإستدعاء الخصوم أثناء إجراء الخبرة، ومبدأ الوجاهية .

وجود إخلال يمس بحياد الخبير أو سلامة الإجراءات ويعد هذا الامتداد تعبيراً عن الدور الإيجابي للقاضي في إدارة الدعوى وضمان إحترام قواعد المحاكمة العادلة خاصة في المسائل الفنية التي قد تؤثر بشكل مباشر على حقوق الأطراف .

ومن ناحية الاجرائية يخضع طلب رد الخبير من أحد طرفي المنازعة العقارية لرقابة دقيقة من قبل القاضي الذي يتعين عليه التحقق من جدية الاسباب المثارة ومدى تأثيرها على حياد الخبير، ومن بين الاسباب التي قد تثار نجد على سبيل المثال : القرابة والمصاهرة أو وجود خصومة سابقة أو المصلحة الشخصية أو العلاقة المهنية أو الوظيفية للخبير مع أحد أطراف المنازعة ، وقد يتعلق الطلب بأسباب أخرى مثل : التقصير في أداء المهمة أو التراخي والمماطلة أو التحيز وإتخاذ موقف مسبق أو تجاوز حدود المهمة . ولا يقبل من الخصوم طلب رد الخبير المعين بناء على إختيارهم إلا إذا كان موضوع طلب الرد قد حدث بعد تعيينه وليس قبل تعيينه ، ويحكم في طلب الرد على وجه السرعة ولا يجوز الطعن فيه . فإذا أثبت هذه الاسباب تعين عليه الإستجابة للطلب وإستبدال الخبير أما إذا لم تثبت فإنه يرفض الطلب مع تسبيب قراره بما يسمح برقابة المحكمة العليا على مدى سلامة هذا التقرير .

أما على الصعيد الفقهي ، فقد أكد الفقيه بن نوار محمد ، أن حياد الخبير يعد شرطاً جوهرياً لصحة الخبرة وأن أي إخلال به يؤدي إلى سقوط قيمتها كدليل إثبات وهو ما يتوافق مع الاتجاه الفرنسي الذي يعتبر أن الخبرة التي لا تحترم مبدأ الوجاهية تعد باطلة بطلاناً مطلقاً ، كما يرى الفقيه أحمد نشأت أن نظام رد الخبير يعد إمتداداً ل ضمانات المحاكمة العادلة إذ يهدف إلى حماية الثقة في القضاء من خلال ضمان نزاهة الوسائل الفنية المعتمدة في الإثبات وبذلك يتضح أن نظام رد الخبير في التشريع الجزائري لا يقتصر على كونه وسيلة إجرائية بل يشكل آلية جوهرياً لضبط العمل الفني داخل الخصومة القضائية ، بما يضمن تحقيق التوازن بين الأطراف ويعزز مصداقية القضاء ، وبكسر في النهاية مبدأ العدالة الاجرائية ، من ثمة فإن فعالية هذا النظام تظل رهينة بحسن تطبيقه من قبل القضاء ومدى وعي الأطراف بأهميته كضمانة أساسية في مسار الإثبات ⁽¹⁾ .

(1) أحمد نشأت ، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 2005 ، ص233.

المطلب الرابع : مجالات وصور الخبرة القضائية في حل المنازعات العقارية

تعد العقارات من أكثر الاموال تعقيدا من الناحية القانونية والتقنية ، نظرا لإتصالها المباشر بالارض وما يترتب عليها من حقوق عينية وأعباء عقارية ، ولما كانت المحاكم تكتظ بالنزاعات المتعلقة بالملكية الحدود أو القسمة ، وجد القاضي نفسه أمام مسائل فنية بحتة تخرج عن نطاق تكوينه القانوني (1).

مما يجعل الخبرة العقارية من أهم وسائل التحقيق التي يلجأ إليها القضاء لفك المنازعات العقارية بين الاطراف المتنازعة وقد أوردتها المشرع في قانون الاجراءات المدنية والادارية ، ومنح صلاحية تعيينها للقاضي الذي يستوجب عليه الاستعانة بأهل الخبرة من مهندسين وخبراء عقاريين ، إن دور الخبير العقاري لا يقتصر على مجرد تقديم رأي إستشاري ، بل يمتد ليكون " عين القاضي " التي تبصر الحقائق المادية على أرض الواقع .

وتتنوع مجالات تدخله لتشمل حماية المراكز الواقعية من خلال دعاوى الحيازة وثبوت المعالم المادية للحقوق عبر تعيين الحدود ، وصولا إلى فض حالة الشيوخ عبر إعداد مشاريع القسمة ، وإنهاء بالمساهمة في ضبط السجل العقاري من خلال عمليات المسح والترميم وهو ما سنفصله عبر الفروع الثلاثة التي سنتناول فيها دور الخبير العقاري في نوع من الدعاوي وهي ثلاث أنواع كتالي:

- دعاوى الحيازة وتعيين الحدود.

- دعاوي و قضايا القسمة العقارية وإعداد مشروع القسمة .

- دعاوي قضايا مسح الاراضي والترقيم العقاري .

ومن خلال تعرضنا لبعض النماذج من المنازعات العقارية في الميدان ودور الخبير العقاري فيها فإننا نحاول معرفة مدى أخذ القضاء بها ومدى مساهمة القضاء في التقليل من المشاكل التي تنشأ بين المتخصصين ودور الخبير العقاري في كل نوع من الدعاوي المذكورة ، والتي هي ثلاث أنواع من دعاوي الأكثر عرضا على القاضي العقاري ، حيث أنه يوجد نوع أخرى أقل حدة في الطرح على القاضي العقاري وهي دعاوي المنازعات للتعويض عن المنفعة العامة والتي يلعب الخبير العقاري فيها دور تحديد القيمة التجارية للعقار المراد نزعه في إطار المنفعة العامة ، وتحديد القيمة في هذه الحالة يخضع لعدة معايير منها المنطقة والموقع ونوع العقار .

(1) همام محمد محمود زهران ، المرجع السابق ، ص 554 .

الفرع الأول : دور الخبير في دعاوى الحيازة وتعيين الحدود

تلعب الخبرة العقارية دورا محوريا في المنازعات المتعلقة بحماية الحيازة وتحديد معالم الملكية خاصة عندما تتطلب القضية إجراءات فنية دقيقة تخرج عن إختصاص القاضي ونظرا لان دعاوى الحيازة (الاسترداد ، منع التعرض وقف الاعمال الجديدة) ودعوى تعيين الحدود تختلف في طبيعتها فإن دور الخبير يشكل وفقا لطبيعة كل دعوى .

أولا : دور الخبير العقاري في دعاوى الحيازة

دعاوى الحيازة هي دعاوى موضوعية⁽¹⁾ تهدف إلى حماية الوضع المادي القائم (السيطرة الفعلية) على العقار، بغض النظر عن صحة الملكية وهي ثلاث دعاوى رئيسية :

1- دور الخبير في دعوى إسترداد الحيازة :

دعوى إسترداد الحيازة هي الدعوى التي يرفعها الحائز الذي يفقد حيازته نتيجة الغصب والاكراه وتهدف إلى إعادة الوضع إلى ما كان عليه دون النظر في أصل الحق ويتمثل دور الخبير العقاري في :

- معاينة العقار محل النزاع .
- تحديد الوضعية السابقة للحيازة .
- إثبات واقعة نزع الحيازة ماديا .
- مقارنة الوثائق مع الحالة الميدانية ويستند ذلك إلى أحكام المادة رقم: 808 من القانون المدني الجزائري التي تقر حماية الحيازة القانونية متى توافرت شروطها من هدوء وعلانية وإستمرار .
- كما أن اللجوء إلى الخبرة يجد أساسه في المادة 125 ق إ م إ التي تجيز للقاضي الاستعانة بالخبير في المسائل الفنية⁽²⁾.

غير أن الخبير لا يفصل في مسألة أحقية الحيازة ، وإنما يقتصر دوره على إثبات الواقع المادية فقط⁽³⁾.

(1) صدوقي المهدي و شرايطي خيرة و غريبي محمد ، دعاوى الحيازة في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر القانوني والسياسي ع 05 ، جامعة الجزائر 01 ، الجزائر 2019، ص ص 11، 29 .

(2) القانون رقم: 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ، لاسيما المادة 125 وما يليها .

(3) عبد الرزاق أحمد السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج 09 ، دار النهضة العربية ببيروت ، د س ن ص 45-47.

طبيعة المهمة هو أنه لا يبحث الخبير في السندات لإثبات الملكية بل يبحث في عناصر الحياة (الركن المادي والمعنوي) ويقوم الخبير بسماع الجيران (شهود الحياة) لتحديد من كان يزرع الارض أو يستغل العقار ⁽¹⁾ قبل وقوع النزاع والمدة غالباً سنة كاملة ، حسب المادة رقم: 824 ق م ج التي نصت على أنه " يفرض حسن النية لمن يجوز حقا وهو يجهل أنه يتعدى على حق الغير إلا إذا كان هذا الجهل ناشئاً عن خطأ جسيم ، وإذا كان الحائز شخصا معنوياً فالعبرة بنية من يمثله ، ويفترض حسن النية دائماً حتى يقوم الدليل على العكس " .

2- دور الخبير العقاري في دعوى منع التعرض

دعوى منع التعرض ترفع من طرف الحائز الذي لم تنزع منه الحياة ، لكنه يتعرض لأعمال من شأنها تهديد حياته أو عرقلتها ويتجلى دور الخبير العقاري في تحديد طبيعة التعرض سواء كان مادي أو قانوني :

- إثبات وجود أعمال تشكل إعتداء على الحياة .
- تحديد مدى تأثير هذه الاعمال على الانتفاع بالعقار .
- توثيق الحالة الراهنة للعقار ، ويستفاد ذلك في إطار حماية الحياة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو عمل يتحمله على سبيل التسامح .
- إذا إقترنت الحياة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها إلتباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الاكراه ⁽²⁾ أو أخفيت عنه الحياة أو إلتبس عليه أمرها إلا من الوقت الذي تزول فيه هذه العيوب .
- كما يساعد تقرير الخبير القاضي في تقدير خطورة التعرض خاصة إذا تعلق الأمر بأعمال بناء أو غرس أو تغيير معالم العقار ويبقى تقرير الخبير عنصراً من عناصر الإثبات ، يخضع للسلطة التقديرية للقاضي وفقاً لقواعد الإثبات ⁽³⁾.

3- دور الخبير العقاري في دعوى وقف الاعمال الجديدة

تعتبر دعوى وقف الاعمال الجديدة من دعاوي الحياة التي تهدف إلى حماية الحائز من أي أعمال لم تكتمل من شأنها أن تمس بحياته أو تغيير من معالم العقار وهي دعوى وقائية ترمي إلى منع الضرر قبل وقوعه دون التعرض لأصل الحق وفي هذا الاطار، يتمثل دور الخبير العقاري في كونه عنصراً فنياً

(1) محمدي زواوي ، الحياة وحمايتها في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000 ، ص 45
 (2) عبد الرزاق أحمد السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج9 ، مرجع سابق ، ص 47
 (3) محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2009 ، ص 350

مساعدًا للقاضي حيث يكلف بالقيام بمعينة ميدانية للعقار محل النزاع ، قصد طبيعة الاشغال الجارية ومدى تأثيرها على الحياة أو على العقار المجاور، ومن أهم مهام الخبير العقاري في هذه الدعوى :

- معينة الاشغال الجديدة (بناء - حفر - غرس).
- تحديد ما إذا كانت هذه الاعمال لم تكتمل بعد .
- بيان مدى تأثيرها على الحياة .
- إثبات وجود ضرر محتمل أو وشيك .
- إعداد تقرير تقني مدعم بالمخططات والمعاينات .

ويستند القاضي في ذلك إلى أحكام المادة رقم: 808 من ق م ج التي تقرر حماية الحياة ، متى توافرت شروطها القانونية ، إضافة إلى المادة رقم: 125 ق إ م إ التي تجيز اللجوء إلى الخبرة في المسائل الفنية .

كما أن تقرير الخبير يساعد القاضي في تقدير مدى جدية الخطر خاصة إذا تعلق الأمر بأعمال قد تؤدي إلى تغيير معالم العقار أو إحداث ضرر يصعب تداركه لاحقاً .

غير أن دور الخبير العقاري يبقى محصوراً في الجانب الفني، إذ لا يجوز له الفصل في مدى مشروعية الأعمال من الناحية القانونية ، وهو ما يدخل ضمن اختصاص القاضي وحده⁽¹⁾.

ثانياً : دور الخبير العقاري في دعوى تعيين الحدود :

تعد دعوى تعيين الحدود من الدعاوي العقارية الهامة التي تهدف إلى تحديد الفاصل بين عقارين متجاورين خاصة في حالة غموض الحدود أو نزاع الاطراف بشأنها وهي دعوى عينية تهدف إلى حماية حق الملكية من التداخل أو التعدي ، نصت المادة رقم: 703 من ق م ج على أنه " لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملكهما المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما " .

ويبرز دور الخبير العقاري في هذه الدعوى بشكل أساسي ، نظراً للطابع التقني الذي يميزها ، حيث يكلف بالقيام بجملة من الاجراءات الفنية الدقيقة وتشمل مهام الخبير تحديد الموقع الجرافي للعقار والرجوع للسجلات العقارية والمخططات الرسمية .

- إجراء قياسات ميدانية دقيقة .

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ص 50.

- مقارنة الوثائق بالواقع .
- إقتراح خط فاصل بين العقارات .
- كما يستعين القاضي بالخبرة بناء على نص المادة رقم: 125 ق إ م إ ، نظرا لكون تحديد الحدود مسألة فنية بحثة (1) .

وبعد تقرير الخبير في هذه الحالة ذا أهمية كبيرة ، حيث يشكل الاساس الذي يعتمد عليه القاضي في إصدار حكمه ، خاصة إذا كان مدعما بوثائق رسمية ونتائج ميدانية دقيقة ومع ذلك ، فإن القاضي غير ملزم بالآخذ بتقرير الخبير ، إذ يبقى له سلطة تقديرية في تقييمه والآخذ به كليا أو جزئيا أو إستبعاده (2) .

الفرع الثاني : الخبرة في قضايا القسمة العقارية وإعداد مشروع القسمة :

تعد القسمة العقارية من أهم الوسائل القانونية لإنهاء حالة الشيع ، وقد نظمها المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون المدني الجزائري في المواد من 715 مكرر إلى 730 ، حيث أقر بحق كل شريك في طلب القسمة ، غير أن تطبيق هذا الحق عمليا يثير عدة إشكالات تقنية ، خاصة عندما يتعلق الامر بعقارات ذات طبيعة معقدة أو قابلة للتجزئة بشروط معينة ، وهو ما يبرر اللجوء إلى الخبرة العقارية كوسيلة فنية لمساعدة القاضي في الفصل في النزاع ، وفي هذا الاطار يباشر الخبير العقاري مهمته بجمع المعطيات القانونية والفنية من خلال دراسة سندات الملكية والوثائق العقارية ، وتحديد الأنصبة التي يملكها كل شريك كما ينتقل إلى المعاينة الميدانية للعقار محل النزاع ، قصد التحقق من حالته الواقعية وضبط حدوده ومساحته وطبيعة إستغلاله .

وهي مرحلة أساسية تكشف مدى تطابق الوثائق مع الواقع وتسمح ببناء تصور دقيق لموضوع القسمة . بعد ذلك يقوم الخبير بعملية التقييم العقاري التي تهدف إلى تحديد القيمة المالية للعقار أو أجزائه ، وفق معايير موضوعية كالموقع وطبيعة الاستغلال والقيمة في السوق وهو ما يضمن تحقيق مبدأ المساواة بين الشركاء .

وعلى أساس هذه المعطيات يقوم بإعداد مشروع القسمة، الذي يتضمن توزيع الحصص بين الشركاء بطريقة عادلة ومتوازنة ، مع إمكانية إقتراح تعويضات مالية لتدارك الفوارق في القيمة وذلك وفق ما تقتضيه

(1) عبد القادر العرعاري ، مرجع سابق ، ص 183 .

(2) نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010، ص265.

أحكام العدالة والانصاف غير أن القسمة العينية قد تكون غير ممكنة في بعض الحالات ، كأن يكون العقار غير قابل للتجزئة أو أن يؤدي تقسيمه إلى إلحاق ضرر إقتصادي بالشركاء وهنا يتدخل الخبير ليقتراح بيع العقار بالمزاد العلني وتوزيع ثمنه (1).

ويقوم الخبير في جميع الحالات بإعداد تقرير مفصل يودعه لدى الجهة القضائية وفقا لما تنص عليه المادة رقم: 136 من ق إ م إ على أن يبقى هذا التقرير خاضعا للسلطة التقديرية للقاضي ، نصت على أنه " يرفع الخبير تقريراً عن جميع الاشكالات التي تعترض تنفيذ مهمته ، كما يمكنه عند الضرورة طلب تمديد المهمة - يأمر القاضي بإتخاذ أي تدابير يراه ضروريا . "

الفرع الثالث : الخبرة في قضايا مسح الاراضي والترقيم العقاري .

تعد منازعات مسح الاراضي والترقيم العقاري من أكثر المنازعات العقارية تعقيدا ، نظرا لإرتباطها بتحديد الملكية العقارية وضبط حدودها بشكل رسمي ونهائي، وهو ما نظمه المشروع الجزائري بموجب الامر رقم: 75- 74 (2) المؤرخ في : 12 نوفمبر 1975 يهدف هذا النظام إلى إرساء قاعدة دقيقة للملكية من خلال ضبط الحدود وتسجيل الحقوق في السجل العقاري ، بما يحقق الامن القانوني واستقرار المعاملات ، وفي هذا الاطار يقوم الخبير العقاري بدور محوري في مساعدة القضاء على الفصل في النزاعات ذات الطابع التقني ، حيث بتولى مهمة تحديد الحدود العقارية من خلال إجراء المعاينات الميدانية والاستعانة بالمخططات المساحية والوثائق الرسمية ، ومقارنتها بالواقع ، وتبرز أهمية هذا الدور خاصة في حالات التدخل بين الملكيات أو إدعاء التعدي ، إذ لا يمكن للقاضي الفصل في مثل هذه المسائل دون الاعتماد على رأي فني دقيق .

كما يتدخل الخبير العقاري بحكم مهامه القانونية التي يكلفها بها القاضي بالكشف الاخطاء المساحية التي قد تشوب عمليات المسح أو الترقيم ، سواء تعلقت بأخطاء في القياس أي الارقام أو في تحديد المواقع أو في تسجيل البيانات وفي هذا السياق يقوم الخبير بمطابقة البيانات الواردة في السجل

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج 8 ، ص 500.

(2) الامر رقم: 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

العقاري مع الواقع الميداني ومع سندات الملكية بهدف تحديد مصدر الخطأ وتصحيحه وهو ما يعد أمراً بالغ الأهمية ⁽¹⁾ نظراً لما يترتب عن هذه الأخطاء من مساس بحقوق الملكية .

أما في مجال التقييم العقاري فيتمثل دور الخبير في التحقق من صحة البيانات التقنية للعقار كالمواقع والمساحة والحدود والتأكد من مطابقتها لما هو مفيد في السجل العقاري ، وقد نظم المشرع هذه العملية بموجب المادة رقم: 16 من الأمر رقم: 74-75 نصت على أنه " إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني ، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية " .

وكذا المادة رقم: 19 من الأمر رقم 74 - 75 التي نصت على أنه " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري ، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية . "

التي تحدد الآثار القانونية لترقيم العقاري ، حيث يعد هذا الأخير أساساً لإثبات الملكية ، ورغم أن السجل العقاري يتمتع بحجية قانونية قوية ، حيث تعد البيانات المقيدة فيه حجة في مواجهة الغير ، إلا أن هذه الحجية ليست مطلقة ، إذا يمكن الطعن فيها إذا ثبت وجود خطأ ، وهو ما أقرته المادة رقم: 27 من الأمر رقم : 74 - 75 التي نصت على أنه " إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقاً عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي ، تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحدد بموجب مرسوم " .

الدفتر العقاري الذي يحدد الآثار القانونية للترقيم العقاري حيث يعد هذا الأخير أساساً لإثبات الملكية ، ورغم أن السجل العقاري يتمتع بحجية قانونية قوية ، حيث تعد البيانات المقيدة فيه حجة في مواجهة الغير ، إلا أن هذه الحجية ليست مطلقة ، إذا يمكن الطعن فيها إذا ثبت وجود خطأ وهو ما نصت عليه المادة رقم 27 من ذات الأمر وهنا يظهر الدور الحاسم للخبرة العقارية في تقديم الدليل الفني الذي يثبت هذا الخطأ ويساعد القاضي على تصحيح الوضعية القانونية للعقار .

(1) دهار محمد ، السجل العقاري ، عمليات المسح العام للأراضي والترقيم ، مجلة القانون الدولي والتنمية ، مج 09 ، ع 2 2021 ص ص 187-206.

وكرست المحكمة العليا الجزائرية هذا الاتجاه في قرارها رقم: 285437 الصادر بتاريخ: 2004/02/25 حيث قضت بأن :

" تحديد الحدود العقارية يعد مسألة تقنية تستوجب اللجوء إلى الخبرة وبعد الفصل فيها دون ذلك قصورا في التسبب (1).

ويتضح من هذا القرار أن الخبرة في منازعات المسح العقاري تعد إجراء جوهريا متى كانت المسألة المطروحة ذات طابع تقني وأن إغفالها يؤدي إلى عيب في الحكم القضائي ، مما يعرضه للنقض ، كما يعكس هذا الاجتهاد الأهمية البالغة لتقرير الخبير العقاري في تكوين قناعة القاضي خاصة في المنازعات العقارية التي تتطلب معرفة فنية دقيقة ، كما يخضع عمل الخبير العقاري في هذا المجال إلى أحكام قانون الاجراءات المدنية والادارية ، حيث يتم تعيينه وفقا للمادة 125 ويكلف بإنجاز مهمة محددة مع الالتزام بإعداد تقرير مفصل وفقا للمادة رقم: 136 .

على أن يتم ذلك في إطار إحترام مبدأ المواجهة بين الخصوم ، المنصوص عليها ضمنا في قواعد المحاكمة العادلة وهو مبدأ جوهري أيضا يتقيد به الخبير العقاري في إنجاز عمله . ومنه يتضح لنا أن الخبرة العقارية في مجال مسح الاراضي والترقيم العقاري تعد وسيلة أساسية لضمان دقة البيانات العقارية وحماية الملكية حيث تمكن القاضي من الاحاطة بالجوانب التقنية ببنزاع ، وتساهم في تصحيح الاخطأ التي قد تشوب السجل العقاري (2).

مما يعزز الامن العقاري ويكرس الثقة في نظام التسجيل العقاري في الجزائر ، ولتكريس الركائز الاساسية للامن العقاري الذي يهدف إلى حماية الملكية العقارية للقضاء على المنازعات العقارية يجب الاعتماد على الاليات القانونية وإدارية وتقنية صارمة تضمن إستقرار المعاملات العقارية مثل : إلزام الرسمية في العقود والشهر العقاري والترقيم العقاري .

(1) المحكمة العليا ، القرار رقم: 285437 المؤرخ في : 2004/02/25 المتضمن موضوع قرار لزوم الخبرة في تحديد الحدود منشور بمجلة المحكمة العليا ، ع 01، 2004.

(2) حمدي باشا عمر ، الوسيط في القانون العقاري ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2002، ص124.

المبحث الثاني : مسؤولية الخبير

تعد الاعمال التي يؤديها الخبير في إطار ممارسته المعتادة لمهنته أعمالا مشروعة وسليمة ، غير أن خروجه عن هذا الاطار الطبيعي يعرضه للمساءلة وعند بحث مسؤولية الخبير العقاري ، ينبغي تحديد نطاقها ، إذ نصت المادة رقم:26 من الامر رقم: 95-08 على أنه " يكون المهندسون الخبراء العقاريون مسؤولين في إطار ممارسة مهامهم عن الوثائق والدراسات والاعمال التقنية التي ينجزونها وذلك في حدود ما تم الاتفاق عليه مع زبائنهم "

على أن الخبراء العقاريون يكونون مسؤولين أثناء تأدية مهامهم في حدود ما تم الاتفاق عليه وذلك فيما يخص الوثائق والاعمال الفنية أو الدراسات التي ينجزونها وعليه ، فإن المسؤولية المترتبة عن نشاط الخبير أثناء مباشرته لمهامه ولاسيما المسؤولية المدنية والجزائية والتأديبية ، فإننا نتناول بموجب ذلك في المطلب الاول المسؤولية المدنية والمطلب الثاني نخصه للمسؤولية الجزائية والمطلب الثالث نتطرق فيه للمسؤولية التأديبية .

المطلب الاول : المسؤولية المدنية عن الأخطاء المهنية

تعرف المسؤولية بصفة عامة بأنها إلزام الفرد بتحمل نتائج أفعاله أو قراراته سواء كانت إيجابية أو سلبية من خلال تعويض الضرر الناشئ عن إخلال الفرد بالتزاماته قبل غيره سواء كان مصدر الالتزام هو القانون أو الاتفاق (1) .

تعرف المسؤولية المدنية الخاصة بالخبير العقاري بأنها إلزام قانوني يترتب على إخلاله بواجباته المهنية أثناء أداء مهمته سواء كانت عقدية أو تقصيرية يفرضها القانون ويخضع في ذلك للمعيار العام لسلوك الشخص المعتاد أثناء ممارسة مهامه وقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ بنص المادة 02 من الامر رقم: 95-08 الفقرة الاولى (2)

(1) شكالي أوريدة ، الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية ، مذكرة لنيل الماستر في القانون جامعة مولود معمري تيزي وزو ، الجزائر ، 2021، ص 78.

(2) الامر رقم: 95-08 ، لاسيما المادة 02 فقرة 01 والمادة 26 .

التي تقر بأن كل فعل يأتيه الخبير أثناء ممارسته لمهنته يولد عنه مسؤولية .

وتقوم المسؤولية المدنية للخبير العقاري بمجرد ارتكابه لخطأ مهني أو عادي قد يرتكبه الخبير بصفة سلوك إنساني مجرد لا علاقة له بالاصول الفنية والمهنية المختص بها ، يتسبب في ضرر يلحق بأحد ونجد أن المسؤولية المدنية تقوم على ثلاثة أركان هي : الخطأ والضرر والعلاقة السببية ، وذلك وفقا لاحكام القانون المدني الجزائري ، إضافة إلى النصوص الخاصة المنظمة لمهنة الخبير .

- **الركن الاول يتمثل في الخطأ :** يعني إخلال الخبير العقاري بالتزاماته القانونية أو العقدية خلال عمله ويستمد أساسه من المواد من : 124 إلى 133 ق م ج التي تنص على مبدأ المسؤولية التقصيرية . وجاء في نص المادة 124 ق م ج " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ، ويسبب ضرارا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض " .

- **الركن الثاني هو الضرر:** ونعني به وجود ضرر محقق يصيب الغير نتيجة عمل الخبير ، سواء كان ماديا أو معنويا وقد تطرقت المواد رقم : 124-125 126 ق م ج لمبدأ التعويض عن الضرر الناشئ عن الفعل الشخصي (1) .

وتشترط المادة 125 من ق م ج للمسألة عن حدوث الضرر أن يكون المتسبب فيه الضرر مميز . ونصت المادة 126 من ذات القانون على أنه في حال تعدد المسؤولون عن الضرر يكونون متضامنين في إلزامهم بالتعويض عن الضرر وتكون المسؤولية فيما بينهم بالتساوي ، إلا في حال تدخل القاضي لتحديد مسؤولية ونصيب كل منهم .

- **الركن الثالث العلاقة السببية:** هي الرابط الذي يثبت أن الضرر وقع بسبب الخطأ الصادر عن الخبير وليس بسبب أجنبي آخر، وتتعدى المسؤولية المدنية إذا كان الضرر ناتجا عن سبب أجنبي لا دخل للخبير فيه .

كأحداث مفاجيء أو قوة قاهرة أخرى ، وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 127 ق م ج التي تنص على أنه " إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجيء أو قوة قاهرة ، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير ، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ، ما لم يوجد نص قانوني أو إتفاق خالف ذلك (2) .

(1) زاهية حورية بن يوسف ، المسؤولية المدنية ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2009، ص 65-66 .
(2) الامر رقم: 58-75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري ، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05-07 المؤرخ في: 13 ماي 2007 .

المطلب الثاني : المسؤولية الجزائية للخبير العقاري

لا توجد جرائم تتعلق بالمهام القضائية أو غير قضائية ، حتى وإن لم يحدد المشرع جرائم خاصة بالخبير بإستثناء ما نصت عليه المادة رقم: 61 في الفقرة الثالثة من قانون : 24-02⁽¹⁾

والتي تنص على أنه " ويعاقب بالعقوبات المقررة لشهادة الزور المنصوص عليها في هذا القسم الخبير المعين من السلطة القضائية الذي يبدي شفاهة أو كتابة رأيا كاذبا أو يؤيد وقائع يعلم أنها غير مطابقة للحقيقة وذلك في أي حالة كانت عليها الاجراءات . "

وكذلك المادة رقم: 56 من نفس القانون أعلاه في الفقرة الاولى منها كما يفهم من ذلك أن الخبير يظل خاضعا للمسألة الجزائية متى أخل بواجباته المهنية أو خالف القوانين أثناء أداء مهمته وبالتالي فإن نطاق مسؤوليته لا تقتصر على النصوص الخاصة ، بل يمتد ليشمل القواعد العامة في قانون العقوبات .

ولا يمكن حصر الحالات التي يتعرض فيها الخبير للمتابعة الجزائية غير أن أهم هذه الحالات هي:
- شهادة الزور أو التصريح الكاذب - والرشوة - وإفشاء السر المهني .

الفرع الأول : شهادة الزور أو التصريح الكاذب

نصت المادة رقم: 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 95-310 على أنه " يتعرض الخبير الذي يبدي رأيا كاذبا أو يؤيد وقائع يعلم أنها غير مطابقة للحقيقة إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة رقم: 238 من قانون العقوبات . "

وبما أن القاعدة العامة المذكورة في نص المادة رقم: 28 من الامر رقم: 95-08 التي تنص على أنه " يمكن أن تقام المسؤولية الجنائية للمهندسين الخبراء العقاريين ، طبقا لاحكام قانون العقوبات بالنسبة لكل إخلال بالالتزام قانوني " في إمكانية إقامة المسؤولية الجنائية للخبير العقاري فهو معني بهذه الجريمة المعاقب عليها في المواد من: 232 إلى 235 من ق ع ج وتعوض بالمواد من : 56 إلى 58 من نفس القانون والمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم: 95-310 الذي يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية ، كما يحدد حقوقهم ، ويمكن تعريف شهادة الزور بأنها الكذب المرتكب في التصريح قد يكون كتابيا أو لفظا أو حركات ، يدلي له أمام القضاء بعد أداء اليمين⁽²⁾

(3) القانون رقم: 24-02 المؤرخ في: 16 شعبان عام 1445 الموافق لـ: 26 فبراير 2024 المتعلق بمكافحة التزوير وإستعمال المزور (ج ، ر ، 15-2024) .

(1) أحسن بوسقيعة ، الوجيز في القانون الجزائي الخاص ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2017 ، ص 483 .

تقوم شهادة الزور على ركنين وهما : الركن المادي والركن المعنوي.

أولا الركن المادي : يتطلب أن يؤدي الخبير شهادة أمام القضاء بعد حلف اليمين ، ويقدم تصريحاً كاذباً يعلم بعدم مطابقته للحقيقة ، سواء برأى أو بوقائع مما قد يسبب ضرراً محتملاً لأحد أطراف الدعوى ولا يمكنه الرجوع عن الشهادة ، والركن المادي لهذه الجريمة هو السلوك الخارجي الملموس الذي يرتكبه الخبير العقاري ويشترط أن تتوفر فيه العناصر التالية :

- أداء الشهادة أو التصريح الكاذب أمام سلطة قضائية .

- شرط حلف اليمين الذي يسبق إرتكاب الجريمة .

- تغيير وتزييف الحقيقة متعمداً .

ثانيا : الركن المعنوي : يتوفر بتوفر القصد الجنائي أي تزيف الحقيقة عمداً بسوء نية وبنية تدليسية دون الحاجة لإثبات هذه النية صراحة ودون تأثير للبائع على قيام الجريمة ، أما مجرد إغفال الخبير لبعض العناصر أو النتائج فلا يشكل دليلاً كافياً على الجريمة .

تختلف العقوبة إذا كانت شهادة الزور في مواد الجنايات أم في مواد الجنح أم في مواد المخالفات أم في مواد الادارية والمدنية ، فتكون العقوبة هي السجن من خمس إلى عشر سنوات في الجنايات ، وتكون العقوبة بالحبس من سنتين إلى خمس سنوات والغرامة المالية من 500 دج إلى 7500 دج في الجنح و تتراوح العقوبة من سنة إلى ثلاث سنوات حبس والغرامة المالية من 500 دج إلى 1800 دج في المخالفات أما في المواد المدنية والادارية ⁽¹⁾ فالعقوبة هي الحبس من سنتين إلى خمس سنوات والغرامة المالية من 500 دج إلى 2000 دج وإذا كان من أدلى بشهادة قد حصل مقابل تلك الشهادة على مبلغ مالي أو أية مكافأة أو مزايا أو تلقى وعوداً ، فيجوز رفع العقوبة لتصبح على النحو التالي : - من عشرة إلى عشرين سنة سجناً في مواد الجنايات .

- وعشرة سنوات حبس والغرامة من 15000 دج في مواد الجنح .

- ومن سنتين إلى خمس سنوات حبس وغرامة مالية من 500 دج إلى 7500 دج في مواد المخالفات

- وعشر سنوات حبس مع الغرامة المالية قدرها : 4000 دج في المواد المدنية والادارية ⁽²⁾ .

(1) بظاهر تواتي ، الخبرة القضائية في الاحوال المدنية والتجارية والادارية في التشريع الجزائري المقارن ، ديوان الوطني للاشغال التربوية ، الجزائر، 2003 ، ص 105.

(2) الامر رقم: 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم لاسيما المواد: 236-239.

الفرع الثاني : الرشوة

لقد ألغى المشرع الجزائري المواد من 126 إلى 131 من ق ع ج المتعلقة بالرشوة وإستغلال النفوذ وإستبدالها بالمواد من 25 إلى 28 من القانون رقم: 06-01⁽¹⁾ المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته غير أن النصوص الواردة في القانون الجديد لا تشير إلى فئة الخبراء ، وبالتالي لا تسري عليهم ويبقى هؤلاء يخضعون لاحكام المواد من 232 إلى 235 من قانون العقوبات مع ظرف التشديد إذا ثبت أنهم حصلوا على مقابل مالي أو مكافآت من أي نوع كانت أو تلقوا وعودا مقابل إدلائهم بأراء كاذبة أو تأييدهم لوقائع يعلمون أنها غير مطابقة للحقيقة .

تطبق نفس الاحكام على الخبير الذي يعتمد إعطاء رأي يهدف من ورائه إلى منح إمتياز لأحد الاطراف على حساب الطرف الاخر ، أو يقوم ببعض العمليات أو بمنح عن القيام بعمليات أخرى تحقيقا لمصلحة أحد الاطراف .

ويقصد بالرشوة ومافي حكمها الاتجار بالوظيفة والاخلال بواجب النزاهة الذي يتوجب على كل من يتولى وظيفة أو وكالة عمومية التحلي به⁽²⁾.

والتي يقوم مرتكبها بتقديم خدمة خاطئة أو زائفة تخدم شخص على حساب شخص آخر ، أو إعطاء حق لمن ليس له حق .

الفرع الثالث : إفشاء السر المهني

الخبر القضائيون ملزمون بواجب الحفاظ على السر المهني سواء كان ذلك في إطار المهام المنسوبة لهم أو خارج هذا الاطار فهم يندرجون ضمن الفئات المذكورة في المادة رقم: 301 من ق ع ج المعدلة بالقانون رقم: 82-04 التي تنص على أنه " يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة مالية من 20.000 دج إلى 100.000 دج الاطباء والجراحون والصيدالة والقابلات وجميع الاشخاص المؤتمنين بحكم الواقع و المهنة أو الوظيفة الدائمة والمؤقتة على أسرار أدليا بها إليهم وأفشوها في غير الحالات التي يتوجب عليهم فيها القانون إفشاءها ويصرح لهم بذلك .

فالخبير العقاري كغيره من أصحاب المهن المنظمة قانونا يطلع على أمور وأسرار يتوجب عليه عدم إفشاءها وبطبق عليه مبداء التحفظ .

(1) قانون الفساد 06-01 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته .

(2) أحسن بوسقيعة ، مرجع سابق ، ص 91 .

ومع ذلك فلا يعاقب الأشخاص المبينون أعلاه ، رغم عدم إلتزامهم بالإبلاغ عن حالات الإجهاض التي تصل إلى علمهم بمناسبة ممارسة مهنتهم ، بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرة السابقة إذا هم أبلغوا بها فإذا دعوا للمثول أمام القضاء في قضية إجهاض يجب عليهم الادلاء بشهادتهم دون تقييد بالسر المهني . بإعتبارهم هم المؤتمنين بحكم مهنتهم أو بحكم المهام المنوطة لهم على أسرار أدلي بها إليهم أو إطلعوا عليها بمناسبة ممارستهم لمهامهم .

يعد السر المهني المتعلق بالخبراء القضائيين من بين المسائل المهمة في عملهم والتي نص عليها الامر رقم: 95-08 المتعلق بمهنة الخبير العقاري ولأن السر المهني من واجبات أو الإلتزامات التي تقع على عاتق الخبير العقاري بمناسبة أداء مهامه ، وكل خرق لهذا الإلتزام أي البوح والافشاء بالسر ⁽¹⁾ وإطلاع الغير به يشكل جريمة يعاقب عليها القانون وتسمى جريمة إفشاء السر المهني .

كما أن المرسوم التنفيذي رقم: 95-310 تعرض لهذه المسألة في المادة رقم: 18 منه ⁽²⁾ التي نصت على أنه " يتعرض الخبير الذي بفشي الاسرار التي أطلع عليها في أثناء تأدية مهمته إلى العقوبات المنصوص عليها في المادة رقم: 302 من ق ع ج " والتي أحالت مرتكب هذه الجريمة إلى نصوص قانون العقوبات .

ونقصد بمرتكب هذا الفعل الخبير العقاري عندما يكون خبيرا معتمدا قضائيا أجاز القانون في حالات خاصة على إفشاء الاسرار وإعتبرها واجبا وحق على الشخص ولا جريمة في ذلك على الإطلاق خاصة إذا تعلق السر بأعمال الخبرة أمام المحاكم والجهات القضائية .

يلزم الخبير بإفشاء الاسرار الذي يندب عن المحاكم بعمل من أعمال الخبرة فإذا أفشى الاسرار التي توصل إليها وبلغ بها المحكمة لا ترتكب أي جريمة لان عمله يعتبر جزاء من عمل المحكمة بإعتباره من أعوان القضاء فإن أوضع في تقريره ما توصل إليه من أسرار بحكم مأموريته فلا يعد خطأ أو خروجاً على القانون ، وهو ملزم بهذا الافشاء بحكم اليمين التي يؤديها بأن يقوم بعمله بصدق وشرف وأمانة وبظل الخبير محافظاً على السر إلى غاية صدور الحكم النهائي في القضية ويمنع عليه البوح بالاسرار المتصلة بالوقائع التي كانت محلاً للخبرة .

(1) حسين طاهري ، مرجع سابق ، ص 117-118 .

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 95-310 ، مرجع سابق ، لاسيما المادة 18 .

المطلب الثالث : المسؤولية التأديبية

المسؤولية التأديبية هي إلزام الخبير العقاري بتبعات إخلاله بواجباته أو المهام الموكلة إليه أو خروجه عن مقتضيات المهمة سواء سلبا أو إيجابا ، من خلال التتقصير أو الخروج عن المهام الموكلة إليه أو الامتناع عن أدائها ، وما ينجر عن هذا الخروج أو الإخلال بالمهمة من عقوبات تطبق على الخبير العقاري وتحدد هذه العقوبات من طرف الجهة المخولة قانونا بتحديد نوع العقوبة وتسليطها على الخبير المخل .

الفرع الاول: دور الجهات القضائية في مباشرة المتابعة التأديبية للخبير العقاري

تنص المادة رقم : 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 95-310 على أنه " يباشر النائب العام المتابعات التأديبية ضد الخبير القضائي بناء على شكوى من أحد الاطراف أو في حالة وجود قرائن كافية تدل على إخلاله بالتزاماته .

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

وعليه فإن هذه المادة تخول للنائب العام سلطة تحريك الدعوى التأديبية ضد الخبير العقاري ، إما بناء على شكوى أحد الاطراف أو تلقائيا عند وجود قرائن كافية على إخلاله بالتزاماته ، غير أن النص لا يحدد بوضوح ما إذا كانت هذه السلطة مقصورة على النائب العام لدى المحكمة العليا وبالإستناد إلى أن الجهات القضائية المخولة بتعيين الخبراء هي المحاكم والمجالس القضائية حصرا دون المحكمة العليا .

يستنتج منه أن النائب العام على مستوى المجالس القضائية هم وحدهم المختصين بتحريك المتابعة التأديبية ضد الخبراء القضائيين ، بإستثناء الحالات التي تعين فيها المحكمة العليا الخبير⁽¹⁾ بنفسها وذلك عند فصلها في الموضوع إثر طعن ثاني أو ثالث وفقا للمادة رقم: 374 في فقرتها 3 و 4 من ق إ م إ التي نصت على أنه " إذا لم تمتثل جهة الاحالة لقرار المحكمة العليا الفاصل في مسألة قانونية يجوز لهذه الاخيرة ، وبمناسبة النظر في الطعن بالنقض الثاني ، البت في موضوع النزاع .

- يجب على المحكمة العليا، أن تفصل من حيث الوقائع والقانون عند النظر في الطعن ثالث بالنقض .

- ويكون قرارها هذا قابلا للتنفيذ .

(1) أحمد فاضل ، الدور الايجابي للقاضي في الدعوى المدنية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدكتوراه جامعة الجزائر 01 الجزائر 2013 ، ص 168 .

أما في جهات القضاء الإداري، فيحق لكل محافظ الدولة لدى المحكمة الإدارية ومحافظ الدولة لدى مجلس الدولة تحريك الدعوى التأديبية بإعتبار هاتين الجهتين مختصتين بالفصل في الموضوع .

الفرع الثاني : إجراءات المساءلة التأديبية للخبير العقاري

تبدأ إجراءات المساءلة التأديبية للخبير العقاري عند الإخلال بالتزاماته المهنية بفتح تحقيق من طرف النائب العام ، الذي يقوم بإجراء التحريات اللازمة للتأكد من وجود قرائن على إخلال الخبير بالتزاماته المهنية وله في ذلك طلب توضيحات منه قبل مباشرة المتابعة التأديبية ، وبعد ذلك يحيل الملف إلى رئيس المجلس الذي يستدعي الخبير للاستماع إلى أقواله ، ثم تصدر العقوبة المناسبة في حقه إذا تم إثبات مخالفته فتكون عقوبته إما الإنذار أو التوبيخ .

أما إذا كانت المخالفة أكثر جسامة تستوجب عقوبة أشد كالتوقيف لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات أو الشطب النهائي فيحال الملف إلى وزير العدل لاتخاذ القرار .

وفي كل الاحوال فإن المساءلة التأديبية للخبير العقاري تمر بثلاث مراحل أساسية متسلسلة وهي كتالي :

- مرحلة التحري والتحقيق الابتدائي: يباشرها النائب العام إما بناء على شكوى أطراف المنازعة أو لوجود قرائن
 - مرحلة الاحالة والمثول : يحال الملف على رئيس المجلس القضائي الذي يقع في دائرة إختصاصى مكتب الخبير العقاري ، حيث يقوم بإستدعاء الخبير وسماع أقواله مع تمكينه من حقه في الدفاع عن نفسه .
 - مرحلة توقيع العقوبة : تختلف الجهة المصدرة للعقوبة باختلاف نوع وجسامة المخالفة فعقوبات رئيس المجلس القضائي هي: - الإنذار والتوبيخ ، وعقوبات وزير العدل هي :- التوقيف المؤقت - الشطب النهائي.
- وتنص المادة رقم: 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 95-310 أن السلطة التي تصدر العقوبة التأديبية مخولة لرئيس المجلس أو لوزير العدل بشكل فردي دون النص على هيئة تأديبية جماعية وهو ما يعد خروجاً عن القواعد العامة .

كما أنه لم يحدد المرسوم كيفية إستدعاء الخبير أو الاجال الممنوحة له للحضور ، ولا طبيعة الجلسات (علنية أو سرية) إضافة إلى غموضه بشأن طرق الطعن في القرارات التأديبية ، وعدم تمييزه بين الأخطاء التي تستوجب العقوبات الخفيفة وتلك التي تستوجب العقوبات الأشد (1) .

(1) أحمد فاضل ، مرجع سابق ، ص 169 .

خلاصة الفصل الثاني:

تطرقنا في هذا الفصل للقيمة القانونية لعمل الخبير العقاري ، من حيث القوة الثبوتية للخبرة القضائية بمختلف أنواعها في تكوين القناعة الشخصية للقاضي العقاري ، وهي قيمة ثبوتية كبيرة وتحضى بالاعتماد في أغلب الأحيان من طرف القاضي العقاري ، الذي يظل يحتفظ بحقه القانوني في رد الخبير أو إجراء خبرة تكميلية أو مضادة في حال اللبس أو الشك الذي يراود القاضي .

هذا اللبس أو الشك قد يكون مبني على ما يحتويه تقرير الخبرة العقارية من عيوب شكلية وموضوعية بالإضافة إلى حق الخصوم في رد الخبير وطلب إستبعاده ، وهي كلها إجراءات قانونية تصب في خانة نزاهة القضاء وحق المتهم في الدفاع عن نفسه .

كما تم التنويه بمجالات وصور الخبرة العقارية في حل المنازعات العقارية مع التطرق لأهم المجالات التي يتدخل فيها الخبير العقاري بإعتباره مساعدا للقضاء وهي كلها مجالات تتضمن أمور فنية وتقنية تتطلب تدخل الخبير العقاري لتقريب وجهة النظر بين الخصوم ، وإيضاح الأمور للقاضي العقاري .

ولا تكتمل القيمة القانونية للخبير العقاري إلا بوجود مسؤولية تقع على عاتقه في حال الإخلال بالمهمة المسندة إليه ، هذه المسؤولية تتنوع من مسؤولية مدنية عن الأخطاء المهنية ، إلى مسؤولية جزائية عن الجرائم المقترفة من طرفه ، إلى مسؤولية تأديبية في حال خروجه عن مقتضيات المهمة سواء سلبا أو إيجابا ، وما ينجر عن هذا الخروج أو الإخلال بالمهمة من عقوبات تطبق على الخبير العقاري ، مع تحديد العقوبات والجهات المخولة قانون لتطبيق الجزاء وطريقة تطبيقه وهي كلها أمور قانونية وتنظيمية تهدف لتنظيم مهنة الخبير العقاري في الجزائر ، يعسى من خلالها المشرع إلى وضعه في أحسن الظروف لاداء مهمته على أحسن وجه دون أي تجاوز أو إخلال بالقانون ، فكلما كانت مهمة الخبير العقاري منجزة بشكل صحيح ومتقن وخالية من العيوب الشكلية والموضوعية ومنجزة وفقا للإجراءات القانونية المعمول بها ، ساهمت بشكل جدي ومباشر في إقناع القاضي من جهة وفي حل المنازعات العقارية من جهة أخرى.

فالقيمة القانونية لتقرير الخبرة العقارية تكمن في مدى تطبيق الخبير العقاري لمهمته تطبيقا صحيحا يتمشا وينسجم وفق النصوص القانونية التي تنظم مهنته بالإضافة إلى إلراز خبرته الفنية والتقنية في تقريره ، وهذه العوامل ننتج عنها لامحالة القوة الثبوتية لتقرير الخبرة العقارية.

الخاتمة

وفي ختام هذه الدراسة حول دور الخبير العقاري في القضاء المنازعات العقارية يتبين أن الخبرة القضائية تمثل آلية أساسية لمساعدة القاضي في فهم المسائل التقنية المرتبطة بالعقار ، خاصة في ظل تعقد المنازعات العقارية وتداخلها مع الجوانب الفنية ، وقد أقر المشرع الجزائري تنظيم هذه الآلية ضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري بما يضمن تفعيلها في إطار قانوني واضح مع الحفاظ على السلطة التقديرية للقاضي في تقدير نتائجها .

ويجدرنا الاشارة إلى أن الخبير ما هو إلا مرآة يستعين بها القاضي ليسلط الضوء ويكشف عن الحقيقة إلى جانب غيرها من الوسائل التي يستعين بها لتحقيق العدالة في أجمل صورها وينبغي أن لا ننسى أن المشرع الجزائري وعلى غرار غيره من المشرعين أولى إهتماما بالغاً لهذه الاستشارة الفنية ومنح للقائمين بها حقوقهم من أتعاب وحماية قانونية ، إلا أن هذا الاهتمام يبقى ضئيلاً وغير كافي مقارنة بما وصلت إليه الدول الغربية ، مما يوكد أن التشريع الجزائري وإن كان يسعى جاهداً إلى الكمال، إلا أنه لم يستنفذ كامل الجهود لإعطاء الوجه الامثل والدور البارز الذي تلعبه الخبرة القضائية

وقد خلصت الدراسة إلى أن الاطار التنظيمي للخبير العقاري يقوم على تحديد دقيق لمفهومه وشروط ممارسته لمهامه إلى جانب بيان حقوقه وواجباته ، بما يعزز مبدأ الحياد والاستقلالية في أداء الخبرة كما أن تعيين الخبير وإجراءات مباشرته لمهامه تخضع لرقابة قضائية التي تهدف لضمان إحترام الاصول الاجرائية وتحقيق التوازن بين أطراف النزاع ، ومن جهة أخرى تبرز القيمة القانونية لتقرير الخبرة باعتبارها وسيلة إثبات ذات طابع فني ، لا ترقى إلى مرتبة الدليل الملزم بل تبقى خاضعة لإقتناع القاضي الذي يمكنه الأخذ بها كلياً أو جزئياً أو إستبعادها متى رأى ما يبرر ذلك .

وقد رتب المشرع الجزائري على مهام الخبير ، مسؤولية مدنية ومسؤولية جزائية وأخرى تأديبية وغرضه في ذلك حماية حقوق الاشخاص وعدم الاتجار بهذه المهنة ولردع كل من تسول له نفسه القيام بأي فعل منافي بصفة الخبير العقاري سواء كانت العقوبات تعويضات مدنية أو مسألة جزائية ، لكن ما يعاب على المشرع الجزائري أنه لم يطور في النصوص الخاصة بالمهندس الخبير العقاري وذلك من خلال تعديلها لمواكبة شتى التعديلات في المجالات الاخرى التي قد تتصل بمهامه كخبير قضائي معتمد وحتى عندما بطلب إعتماده كخبير قضائي ، كما أن مسؤولية الخبير العقاري سواء المدنية أو الجزائية تشكل ضماناً أساسية لحسن أداء مهامه وتكريساً لمبدأ المساءلة المهنية ، وعليه فإن الخبير

العقاري يظل فاعلا محوريا في تحقيق العدالة من خلال المساهمة في توضيح الحقيقة الفنية للقاضي ، بما يدعم حسن الفصل في المنازعات العقارية ويعزز الثقة في القضاء .

و خلصت دراستنا هذه إلى مجموعة من النتائج نذكر منها :

- الخبرة القضائية وسيلة من وسائل الإثبات التي تساعد القاضي العقاري في تكوين قناعته الشخصية .
 - إعتداد الخبرة القضائية على التطور التكنولوجي والوسائل التكنولوجية الحديثة يمنحها مكانة بارزة .
 - إعتداد القاضي على الخبرة القضائية لتفادي الأخطاء الشخصية المحتمل أن يقع فيها القاضي .
 - تعدد أنواع الخبرة يتيح للقاضي التأكد والتدقيق في الأمور الفنية والتقنية .
 - حق الخصوم في قبول ورفض ومناقشة تقرير الخبرة وإمكانية رد وعدم قبول الخبير المعين .
 - القاضي العقاري غير ملزم بتقرير الخبير وله الصلاحية في طلب خبرة مضادة .
- ونتيجة لما تم توصل إليه، فإننا نقدم مجموعة من المقترحات التي بإمكانها أن تساهم في تحسين أداء ومردود هذه المهنة المساعدة للقضاء وهي كالتالي:

- منح القيمة الثبوتية للخبرة العقارية كدليل إثبات من خلال الاعتراف بأهميتها .
- إلزام قضاة الموضوع بالاعتماد على الخبرة العقارية مع الاحتفاظ بحقهم في إجراء الخبرة المضادة .
- تحديد الحالات التي تكون فيها الخبرة العقارية إلزامية والحالات التي تكون فيها إختيارية .
- توسيع صلاحيات الخبير العقاري من خلال تقديم مقترحات حول طرق حل النزاع المطروح .
- توسيع صلاحيات القاضي العقاري تخول له إجراء معاينات ميدانية لحضور الخبير العقاري .
- إصدار نصوص تنظيمية تتعلق بتحديد كيفية ونوعية وإجراءات المسائلة التأديبية للخبير العقاري .

A decorative scroll frame with a light gray background. The frame has a rounded top and bottom, and a small gray scroll tab on the left side. The text is centered within the frame.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

1/- القوانين والمراسيم .

1. الامر رقم: 95-08 المؤرخ في: 01 فبراير 1995 ، الذي يتعلق بمنهية المهندس الخبير العقاري الجريدة الرسمية رقم: 20 المادة 02 .
2. القانون رقم: 08-09 المؤرخ في : 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية المعدل والمتمم بالقانون رقم: 22-13 المؤرخ في: 12 يوليو 2022 .
3. القانون رقم: 24-02 المؤرخ في: 26 فبراير 2024 المتعلق بمكافحة التزوير وإستعمال المزور الجريدة الرسمية رقم: 15، 2024 .
4. القانون رقم: 66-156 المؤرخ في : 08 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات الجزائري ، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 24-06 المؤرخ في 28 أفريل 2004 .
5. القانون رقم: 06-01 المؤرخ في: 20 فبراير 2006 ، المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته .
6. القانون رقم: 75-58 المؤرخ : 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني الجزائري ، المعدل والمتمم رقم: 07-05 المؤرخ في : 13 ماس 2007 .
7. المرسوم التنفيذي رقم: 95-310 المؤرخ في : 10 أكتوبر 1995 المتعلق بتنظيم مهنة الخبراء القضائيين ، الجريدة الرسمية ، ع 60 الصادرة بتاريخ: 15 أكتوبر 1995 .

2/- الاجتهاد القضائي :

1. قرار المحكمة العليا رقم: 155373 المؤرخ في : 18 نوفمبر 1998 المتعلق بإعتماد الخبرة المضادة مجلة المحكمة العليا ع 02 ، 1998
2. قرارات المحكمة العليا الجزائرية ، الغرفة المدنية، بتاريخ: 15/06/1999 ملف رقم: 13/1972 مجلة المحكمة العليا ، ع 02 ، 2001 .
3. المحكمة العليا ،القرار رقم: 285437 المؤرخ في: 25/02/2004 المتضمن موضوع قرار لزوم الخبرة في تحديد الحدود ، منشور بمجلة المحكمة العليا ، ع 01 ، 2004 .

3/- المعاجم والمجلدات:

1. ابن منصور ، لسان العرب ، المجلد الرابع ، ط 1 ، دار صادر ، بيروت ، 1990 .

ثانيا قائمة المراجع :

- أولا: الكتب والمؤلفات باللغة العربية:

1. ولائي بغداد ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، مطبعة حلب ، الجزائر ، 1992 .
2. مولاي ملياني بغداد ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، مطبعة حلب ، الجزائر ، 1992 .
3. طاهري حسين ، دليل الخبير القضائي، دار الخلدونية للتوزيع والنشر، الجزائر ، 2001 .
4. همام محمد محمود زهران، أصول الاثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية الجديدة للنشر الاسكندرية ، 2002.
5. حمدي باشا عمر ، الوسيط في القانون العقاري ، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2002.
6. تواتي بطاهر ، الخبرة القضائية في الاحوال المدنية والتجارية والادارية في التشريع الجزائري المقارن ديوان الوطني للاشغال التربوية ، الجزائر ، 2003 .
7. نشأت أحمد، قواعد الاثبات في المواد المدنية والتجارية ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 2005 .
8. يعلي الحاج ، الخبرة العقارية وأثرها في القضاء ، دار المعرفة ، الجزائر ، 2005 .
09. هنوني نصر الدين و تراعي نعمة ، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الادارية ، دار هومة للطباعة والنشر ، ط3 ، الجزائر ، 2007 .
10. بن يوسف زاهية حورية ، المسؤولية المدنية ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2009 .
11. بغاشي كريمة ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2009.
12. بربارة عبد الرحمان ،شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، منشورات بغدادي للنشر،الجزائر 2009.
13. مرقس سليمان ، الوافي في شرح القانون المدني ، ج02 ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 2009 .
14. بن نوار محمد ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، دار هومة ، الجزائر ، 2010 .
15. العرعاري عبد القادر ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، دار هومة الجزائر ، 2013.
16. حزيط محمد، الخبرة القضائية في المواد المدنية والادارية في قانون جزائري، دارهومة، الجزائر، 2014.
17. بوسقيعة أحسن ، الوجيز في القانون الجزائري الخاص ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر 2017.
18. بلحاج العربي، الوجيز في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر .
19. السنهوري أحمد عبد الرزاق ،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج1، دارالنهضة العربية القاهرة، دس ن.
20. السنهوري أحمد عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني ، ج7 ، عقد الوكالة ببيروت ، د س ن

21. السنهوري أحمد عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري ، ج 08، دار النهضة العربية بيروت ، د س ن .
22. السنهوري أحمد عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، ج09 ، دار النهضة العربية بيروت ، د س ن .
- 23 السعدي.محمد صبري ،الواضح في شرح القانون المدني الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر، 2009 .
24. صقر نبيل ، الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010
25. الشراري عبد الحميد ، الاثبات في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة ، 2014.

- ثانيا : الكتب والمؤلفات باللغة الاجنبية:

- 1.Dictionnaire larousse defrancais l'imprimerie mary a malesherbes mars 2016 France,p 164.

الاطروحات ومذكرات التخرج :

- أولا :أطروحات الدكتوراه

1. فاضل أحمد، الدور الايجابي للقاضي في الدعوى المدنية ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة الجزائر 01 ، الجزائر ، 2013 .
2. العمري بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة ، 2016 ، ص 348 .
3. دهيليس رجاء ، الخبرة القضائية في مواد المدنية في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون خاص الاساسي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2019 .

- ثانيا : رسائل الماجستير .

1. مكاوي نزيهة ، الخبرة القضائية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، تخصص قانون خاص ، جامعة فرحات عباس ، سطيف ، 2003-2004.
- 2.حساني صبرينة، الخبير العقاري في المواد المدنية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع المسؤولية المهنية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014، ص67.

- ثالثا : مذكرات الماستر .

1. شكالي أوريدة ، الخبرة القضائية في نطاق المسؤولية المدنية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، الجزائر ، 2021 .

المجلات :

1. زاوي محمد، الحيازة و حمايتها في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000
2. بن محلة الغوثي، القانون القضائي الجزائري (النظام القضائي - الاثبات - الاجراءات المدنية) ط5 الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2008 .
3. مراد نورالدين وحيثالة معمر ، الخبرة القضائية في الدعاوي المدنية ، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والدراسية ، مج 18، ع04 ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم، 2009 .
4. مسعودان فتيحة ، الدور الايجابي للقاضي في الخبرة القضائية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس ، المدينة ، 2017
5. بلويس إبراهيم ، حجية تقرير الخبرة في محل النزاعات العقارية ، مجلة التشريعات التعمير والبناء ع05 ، جامعة سيدي بلعباس ، 2018.
6. صدوقي المهدي ، شرايطي خيرة ، غريبي محمد ، دعاوي الحيازة في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر القانوني والسياسي ، ع05 ، جامعة الجزائر 01 ، الجزائر ، 2019.
7. دهار محمد ، السجل العقاري ، عمليات المسح العام للاراضي والترقيم ، مجلة القانون الدولي والتنمية مج 09 ع 02 ، 2021 .
8. الشيبان عبد الرزاق أحمد ، إجراء الخبرة القضائية ، ودورها في الاثبات ، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة جيهان، السليمانية ، د س ن.
9. حسنين محمد ، الخبرة القضائية في المواد المدنية ، مجلة المحكمة العليا الجزائرية ، ع 01 الصادر بتاريخ: 1999/06/15 ، ص 120-150.

A decorative scroll frame with a light gray background. The frame has a rounded top and bottom, with a small gray scroll tab on the left side of the top edge and a larger gray scroll tab on the left side of the bottom edge.

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
01	مقدمة
	الفصل الاول الاطار القانوني للخبير العقاري في التشريع الجزائري
04	تمهيد
05	المبحث الاول: مفهوم الخبير العقاري .
05	المطلب الاول : تعريف الخبير العقاري .
05	الفرع الاول: تعريفه لغة .
06	الفرع الثاني : تعريفه إصطلاحا.
06	الفرع الثالث : تعريف العام والخاص والدولي .
08	المطلب الثاني : شروط القيد والشطب من قائمة الخبراء .
08	الفرع الاول: شروط القيد بالنسبة للشخص الطبيعي .
09	الفرع الثاني: شروط القيد بالنسبة للشخص المعنوي.
10	الفرع الثالث : المراجعة السنوية لقائمة الخبراء .
11	المطلب الثالث : واجبات وحقوق الخبير العقاري.
11	الفرع الاول : إستقلالية الخبير العقاري .
11	الفرع الثاني : حياد الخبير العقاري.
12	الفرع الثالث : حق الخبير في الاتعاب .
15	المبحث الثاني : الاحكام القانونية لمهام الخبير العقاري.
16	المطلب الاول: الطبيعة القانونية لعلاقة القاضي بالخبير العقاري.
16	الفرع الاول : الاتجاه القائل بأن العلاقة تبعية .
17	الفرع الثاني : الاتجاه القائل بأن العلاقة هي علاقة وكالة.
17	الفرع الثالث : الاتجاه : الاتجاه القائل بأن العلاقة فنية مستقلة .
19	المطلب الثاني : قرار تعيين الخبير ومباشرة مهامه لانجاز الخبرة القضائية .
19	الفرع الاول : تعيين الخبير لاجراء الخبرة.
20	الفرع الثاني : إخطار الخبير العقاري بتعيينه
23	الفرع الثالث : إجراءات إستبدال ورد الخبير وتحتيته .
25	المطلب الثالث: إجراءات الانتقال إلى العين المتنازع عليها وإستدعاء الخصوم

29	خلاصة الفصل الاول
	الفصل الثاني :
	القيمة القانونية لعمل الخبير العقاري والمسؤولية المترتبة عنه .
30	تمهيد :
31	المبحث الاول: حجية تقرير الخبرة العقارية أمام القضاء
31	المطلب الاول : القوة الثبوتية لتقرير الخبرة العقارية
32	الفرع الاول: أنواع الخبرة القضائية العقارية
34	الفرع الثاني : عيوب الخبرة العقارية
34	الفرع الثالث : معالجة وتدارك عيوب الخبرة العقارية
35	المطلب الثاني: سلطة القاضي في إستبعاد تقرير الخبرة العقارية .
37	المطلب الثالث: إمكانية رد الخبير من طرف الخصوم وحالات إستبعاده
40	المطلب الرابع: مجالات وصور الخبرة القضائية في حل النزاعات العقارية
41	الفرع الاول : دور الخبير في دعاوى الحيازة وتعيين الحدود .
44	الفرع الثاني : دور الخبير في قضايا القسمة العقارية وإعداد مشروع القسمة.
45	الفرع الثالث : دور الخبرة في قضايا مسح الاراضي والترقيم العقاري .
48	المبحث الثاني : مسؤولية الخبير .
48	المطلب الاول : المسؤولية المدنية عن الاخطاء المدنية .
50	المطلب الثاني : المسؤولية الجزائية للخبير العقاري
51	الفرع الاول: شهادة الزور أو التصريح الكاذب .
52	الفرع الثاني : الرشوة .
52	الفرع الثالث : إفشاء السر المهني .
54	المطلب الثالث : المسؤولية التأديبية .
54	الفرع الاول: دور الجهات القضائية في مباشرة المتابعة التأديبية للخبير العقاري.
55	الفرع الثاني: إجراءات المسائلة التأديبية للخبير العقاري .
56	خلاصة الفصل الثاني
57	الخاتمة
59	فهرس المصادر والمراجع
63	فهرس المحتويات
65	خلاصة الدراسة

خلاصة الدراسة

تناولت هذه المذكرة دور الخبير العقاري في القضاء الجزائري من خلال إبراز أهميته في مساعدة القاضي على فهم الجوانب الفنية للنزاعات العقارية وذلك في إطار القواعد التي نظمها قانون الاجراءات المدنية والادارية ، فقد عالجت في الفصل الاول الاطار القانوني للخبير العقاري في التشريع الجزائري من حيث تعريفه وشروط تعيينه في قائمة الخبراء القضائيين ، مع التأكيد على ضرورة توفر الكفاءة والاستقلالية ، إضافة إلى توضيح طبيعة علاقته بالقاضي التي تقوم على تقديم رأي فني دون المساس بالسلطة التقديرية لهذا الاخير ، كما تناولت مهام الخبير التي تبدأ بقرار تعيينه بموجب حكم تمهيدي يحدد نطاق مهمته وتشمل المعاينة الميدانية وجمع الوثائق وسماع الاطراف مع إحترام مبدأ الوجاهية إلى جانب تحديد مجالات تدخله في نزاعات الحيازة ، القسمة ومسح الاراضي ، أما افصل الثاني فقد ركز على القيمة القانونية لتقرير الخبرة ، حيث إعتبر وسيلة إثبات تخضع لتقدير القاضي الذي يمكنه الاخذ به أو إستبعاده أو طلب خبرة تكميلية أو مضادة ، كما يمكن لاطراف النزاع طلب رد الخبير العقاري ، كما تم التطرق للمسؤولية المترتبة على أخطاء الخبير العقاري ، سواء المدنية عند إرتكاب مهنية أو الجزائية في حالات كالغش أو إفشاء السر المهني ، وخلصت الدراسة إلى أن الخبرة العقارية تمثل أداء فعالة لتحقيق العدالة ، لكنها تبقى غير ملزمة للقاضي الذي يحتفظ بسلطة التقدير النهائي .

This thesis examines the role of the real estate expert the algerian judiciary , highlighting their importance in assisting judges in understanding the technical aspects of real estate disputes within the framework established by the code of civil and administrative procedures the first chapter addresses the regulatory framework governing real estate experts including their definition and the conditions for their appointment to the official list of court experts , emphasizing the requirements of competence and independence , It also clarifies the nature of their relationship with the judge , which is based on providing a technical opinion without infringing upon the judge's discretionary authority.

Furthermore , the chapter outlines the expert's duties , which begin with a preparatory judicial decision specifying the scope of the assignment and include on – site inspections. Document collection , and hearing the parties while respecting the adversarial principle . It also identifies the main areas of real estate expertise , such as possession disputes , property division cases, and land surveying .

The second chapter focuses on the legal value of the expert report considering it as a means of proof subject to the judge's discretion , who may adopt it, partially rely on it , reject it , or order a supplementary expertise. It also discusses the possibility for litigants to challenge the expert in cases of suspected bias. In addition , the thesis examines the legal liability of the real estate expert, distinguishing between civil liability arising from professional errors causing harm , and criminal liability in cases such as fraud or breach of professional secrecy .

The study concludes that real estate expertise is an effective tool for achieving justice, yet it remains non – binding , as the judge retains ultimate discretionary power.