عنوان المقال، النظام القانوني للخبرة في المادة العقارية

The Legal System Expertise İn Real Estate

*مبروك حدة استاذ محاضر أ
جامعة العربي التبسي - الجزائر
mebroukhadda@yahoo.com

تاريخ الارسال: 2020/12/11	تاريخ القبول: 2021/02/06	تاريخ النشر: 2022/01/25

ملخص:

ان القاضي للإلمام بجميع الجوانب التي يقوم عليها حكمه القضائي يقوم بجمع الأدلة والبراهين بعنايته الشخصية فإذا استعصت عليه بعض الأمور وجب عليه الأخذ برأي من لهم علم كافي أو تجربة في الميدان محل البحث، عن طريق أحد اهم وسائل الاثبات ألا وهو الخبرة القضائية.

وللخبرة القضائية أهمية بالغة في حياتنا وتعاملاتنا لا سيما في المجال العقاري هذا الأخير الذي يتسم بالتعقيد لأنه يمس بالحقوق اللصيقة بالإنسان والمنازعات المثارة في هذا الميدان تعتمد أساسا على الدقة لما لها من أهمية بالغة في حياة الإنسان. حيث توجد قضايا لا يمكن الفصل فيها دون الرجوع إلى أهل الاختصاص لما تتطلبه من دقة في البحث والتحري فقد أجاز المشرع الجزائري للقاضي الرجوع إلى من تتوفر فيهم الكفاءة العلمية اللازمة لاستشارتهم في بعض المسائل التقنية والفنية.

الكلمات المفتاحية: الخبرة؛ القضائية؛ المنازعات؛ العقارية.

***المؤلف المرسل: حدة مبروك**

Abstract:

In order to embrace all the aspects that the judicial decision stands for, the judge tends to collect evidence and proofs with special care. In case things proved intricate, she must seek the opinion of those knowledgeable and experienced in the respective research field, through one of the most crucial means of evidence – namely, judicial expertise.

Judicial expertise is of great significance in our lives and our dealings, especially in real estate. The latter is complicated by the fact that it affects the human rights and the disputes raised in this field, which depends mainly on accuracy, because it is extremely important in the human life. There are cases that cannot be adjudicated without referring to specialists, due to the accuracy they require in research and investigation. Accordingly, the Algerian legislation has permitted the judge to refer to those who meet the necessary scientific competence in order to consult them regarding some technical and substantive issues.

Keywords: Judicial Expertise ; Real Estate Disputes.

مقدمة

إن الله عز وجل حرم الظلم على نفسه، وجعله محرما بين الناس واختار اسما من أسمائه الحسنى سمى بها نفسه "العادل"، وأمر بالعدل ونهى عن الظلم وأكل أموال الناس بالباطل.

ولتحقيق العدل استوجب على القاضي أو الحاكم الإلمام بجميع النقاط، وجمع الكم الكافي من الأدلة لإشباع قناعته، للحكم في الموضوع المطروح أمامه بكل عدل وحياد، ويكون حكمه غير منحاز لجهة معينة أو يشوبه خلل أو نقصان.

وللإلمام بجميع الجوانب التي يقوم عليها حكم القاضي، يتولى هذا الأخير جمع الأدلة والبراهين بعنايته الشخصية، فإذا استعصت عليه بعض الأمور وجب عليه الأخذ برأي من لهم علم كافي أو تجربة في الميدان محل البحث. ومن هذا المنطلق ظهر مصطلح الخبرة القضائية. والذي ينقسم الى شقين: الأول مصطلح خبرة، والثاني هو مصطلح قضائية، ونفهم من هذا المصطلح اي الخبرة لا يقوم بها الشخص المكلف بالخبرة من تلقاء نفسه بل لابد من أمر قضائي.

وللخبرة القضائية أهمية بالغة في حياتنا وتعاملاتنا لا سيما في المجال العقاري، هذا الأخير الذي يتسم بالتعقيد لأنه يمس بالحقوق اللصيقة بالإنسان، والمنازعات المثارة في هذا الميدان تعتمد أساسا على الدقة لما لها من أهمية بالغة في حياة الإنسان.

وباعتبار الخبرة القضائية ذات أهمية كبيرة خاصة في المجال العقاري، حيث توجد قضايا لا يمكن الفصل فيها دون الرجوع إلى أهل الاختصاص، لما تكلبه من دقة في البحث والتحري، فقد أجاز المشرع الجزائري للقاضي الرجوع إلى من تتوفر فيهم الكفاءة العلمية اللازمة لاستشارتهم في بعض المسائل التقنية والفنية وهذا ما دفعنا إلى طرح الإشكال التالي: ما المقصود بالخبرة القضائية؟ وهل يمكن اعتبارها إجراء إلزامي في المنازعات العقارية؟

للإجابة عن الإشكالية المطروحة اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي باعتباره المنهج الأنسب للدراسة لما فيه من تحليل لبعض المواد القانونية، وكذا النصوص التشريعية التي لها علاقة بالموضوع مع وصف وتحديد البناء الفني والتنظيمي للخبرة.

وقد تجلت أهداف الدراسة في التعريف بالخبرة القضائية من جميع النواحي، وتوضيح بعض المفاهيم الخاصة والمقترنة بالموضوع، بالإضافة إلى تسليط الضوء حول الإجراءات القانونية والتنظيمية المتعلقة بالخبرة القضائية. وذلك من خلال محورين اساسيين:

المحور الاول: الخبرة في المجال العقاري.

المحور الثاني: اجراءات الخبرة في المجال العقاري.

المحور الأول: مفهوم الخبرة القضائية في مجال العقارات.

تعد الخبرة طريقة من طرق الإثبات المباشرة كالمعاينة، وذلك نظرا لاتصالها بالواقعة المراد إثباتها، وهي في الواقع نوع من أنواع المعاينة الفنية، تتم بواسطة أشخاص تتوافر لديهم الكفاءة من النواحي الفنية التي لا تتوفر لدى القضاة [1].

ولهذا يجيز القانون للقاضي الاستعانة بأهل الخبرة في الحالات التي يتوفق فيها الفصل في النزاع، على الوقوق على بعض النواحي الفنية التي لا يستطيع القاضي أن يتوصل إليها بنفسه، وهذا لكي يسترشد برأيهم في أوجه المنازعة المتعلقة بها [2].

كما سبق الذكر فإن الخبرة القضائية لها أهمية بالغة من الناحية العملية، ولتوضيح مفهوم الخبرة القضائية يجب علينا التطرق إلى تعريفها تعريفا دقيقا وتحديد أنواعها، ثم الانتقال إلى الطبيعة القانونية للخبرة القضائية وأهميتها.

اولا: تعريف الخبرة القضائية وأنواعها.

الخبرة هي العلم بالشيء والخبير [3] هو العالم ويقال خبرت الأمر أي علمته، وخبرت بالأمر إذا عرفته على حقيقته، والخبير اسم من أسماء الله الحسنى وإحدى صفاته.

إذ يقول سبحانه عز وجل في كتابه:"الحَمْدُ للهِ الَّذِي لَهُ ما فِي السَّمَاوَات ومَا فِي الأَرْضِ وَلَهُ الحَمْدُ فِي الآخِرَةِ وَهُوَ الحَكِيمُ الخَبِيرْ"[4].

فالله سبحانه وتعالى هو الخبير العالم بكل ما هو موجود وكل ما كان وكل ما سيكون [5].

والخبرة هي النبأ، ويقال أخبار وخابير ورجل خابر وخبير وخبر أي عالم به، وأخبره خبورة أنبأه بما عنده، والخبر والخبرة يضمان العلم بالشيء كالأخبار والتخبر [6].

والخبر (بضم الخاء) هو العلم بالشيء، يقال: لي فلان خبره وخبر، الخبير هو النبات اللين، والخبير اسم من أسماء الله الحسنى ورد في القرآن الكريم [7].

والخبرة اصطلاحا هي إجراء يتجه إليه القاضي إذا اقتضى الأمر منه الكشف عن دليل أو تعزيز أدلة قائمة، كما أنها استشارة فنية يستعين بها القاضي أو المحقق في مجال الإثبات، لمساعدته في تقدير المسائل الفنية التي يحتاج تقديرها إلى دراية علمية لا تتوافر لدى عضو السلطة القضائية المختص بحكم عمله وثقافته [8].

كما يمكن تعريف الخبرة أيضا على أنها المهمة الموكولة من قبل المحكمة أو الهيئة القضائية، إلى شخص أو إلى عدة أشخاص أصحاب اختصاص أو مهارة أو تجربة في مهنة ما، أو فن أو صنعة أو علم ليتحصل منهم على معلومات أو آراء أو دلائل إثبات لا يمكن لها أن تؤمنها بنفسها وتعتبرها ضرورية لتكوين قناعتها للفصل في نزاع معين [9].

كما تعرف أيضا بأنها استيضاح رأي أهل الخبرة في شأن استظهار بعض جوانب الوقائع المادية التي يستعصي على قاضي الموضوع إدراكها بنفسه من مجرد مطالعة الأوراق والتي لا يجوز للقاضي أن يقضي في شأنها استنادا لمعلوماته الشخصية وليس في الأوراق والتي لا يجوز للقاضي أن يقضي في شأنها استنادا لمعلوماته الشخصية وليس في أوراق الدعوى وأدلتها ما يعين القاضي على فهمها، والتي يكون استيضاحها جوهريا في تكوين قناعته في شأن موضوع النزاع [10].

ومن خلال ذكر بعض التعريفات والتي لا يمكن حصرها يتبين لنا أن الخبرة تهدف إلى التعرف على وقائع مجهولة من خلال الواقع المعلوم، فهي وسيلة تضيف إلى

الدعوى دليلا، حيث يتطلب هذا الإثبات معرفة أو دراية لا تتوافر لدى رجال القضاء نظرا إلى طبيعة ثقافتهم وخبراتهم العلمية، كما قد يتطلب الأمر إجراء أبحاث خاصة أو تجارب علمية تستلزم وقتا لا يتسع له عمل القاضي، فالخبرة تقتصر على المسائل الفنية دون المسائل القانونية لأن المحكمة مفروض فيها العلم بالقانون علما كافيا [11].

أما الفقه الفرنسي فقد أعطى الخبرة تعريفا شاملا حيث عرفها كما يلي: "الخبرة هي عبارة عن أجراء إثبات يعهد إلى القاضي لأشخاص مؤهلين لديهم كفاءة ومعرفة عملية وفنية للقيام بأبحاث وتحقيقات لا يستطيع القاضي القيام بها بنفسه ويقدم الخبير بذلك تقريرا بما توصل إليه من نتائج [12].

من هاته التعريفات سواء الفقهية أو القانونية تبين أنها جميعا تصب في معنى وحيد هو أن الخبرة هي عبارة عن إجراء قانوني يقوم به القاضي من أجل تكوين قناعته الشخصية لحل نزاع مطروح عليه، استعصت عليه بعض الأمور الفنية أو العملية التي لا يمكن التوصل إليها بعنايته الشخصية.

1: أنواع الخبرة القضائية: لقد أصبحت الخبرة القضائية في التشريعات المعاصرة ذات أهمية بالغة في الإثبات، وذلك لإسهامها في تحقيق العدالة وتنوير القاضي لأن لا يحيد في أحكامه على روح القانون، وإن الاستعانة بالخبراء في الحالات التي يتعذر على القاضي الوصول إلى الحقيقة فيها والذي يتوقف الأمر فيها على بعض النواحي الفنية التي تستلزم تدخلهم، وتحقيقا لذلك كانت للخبرة القضائية أنواع عدة يمكن إيجازها فيما يلي:

***الخبرة:** وهي الخبرة بصفة مطلقة، والتي تأمر بها المحكمة للمرة الأولى، حينما يستعصي عليها الأمر في فهم مسائل فنية أو عندما تتوفر في إحدى القضايا المطروحة عليها للفصل فيها ظروف أو شروط معينة فتسندها لخبير واحد أو عدة خبراء وذلك بحسب نوع الخبرة المأمور بها أو حسب موضوعها أو طبيعتها أو أهميتها [13].

*** الخبرة المضادة:** إذا تبين للقاضي بأن الخبير أو الخبراء أنجزوا المهمة التي تكفلوا بها، غير أنه ليس باستطاعته الفصل في القضية، إما لعدم عدالة الحل المقترح في تقرير الخبرة، أو أن تقارير الخبرة المطروحة أمام الجهة القضائية متناقضة، ففي هذه الحالة وغيرها يمكن للقاضي اللجوء إلى خبرة مضادة يلتزم فيها الخبير المكلف بالقيام بالمهام نفسها، حيث يقوم بمراقبة صحة المعطيات وسلامة

النتائج، وذلك بواسطة خبير أو عدة خبراء، وتسميتها بالمضادة لا تعني المعاكسة، وإنما هي تندرج في إطار تمكين الخصوم من كل وسائل دفاعهم [14].

* **الخبرة الجديدة:** هي الخبرة التي تأمر بها المحكمة عندما ترفض نهائيا الخبرة الأولى لأي سبب من الأسباب كالبطلان مثلا فللقضاة مطلق الحرية في الأمر بخبرة جديدة إذا كانت الخبرة الأولى مشوبة بقلة العناية والافتقار إلى المعلومات وللخصوم أن يطلبوا ذلك أيضا بغية إيراد براهين جديدة في عناصر الدفاع عن قضاياهم ويكمن الأمر للخبرة الجديدة في الصور التالية:

- إذا كان التقرير معيبا في شكله أو مشوبا بانحيازه إلى خصم من خصوم.
- إذا كان التقرير ناقصا أو غير كاف في نظر المحكمة أو المجلس [15].

* **الخبرة التكميلية:** وهي الخبرة التي تأمر بها المحكمة عندما ترى نقصا واضحا في الخبرة المقدمة إليها أو أن الخبير لم يجيب عن جميع الأسئلة والنقاط الفنية المعين من أجلها أو أنه لم يستوفي حقها من البحث أو التحري فتأمر المحكمة باستكمال النقص الملحوظ في تقرير الخبرة وتسند الخبرة التكميلية إلى الخبير الذي أنجزها أو إلى خبير آخر [16].

وهذا ما نصت عليه المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "إذا رأى القاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية فله أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة وله على الأخص أن يأمر باستكمال التحقيق أو أن يستدعي الخبير أمامه ليحصل منه على الإيضاحات والمعلومات الضرورية[17].

2: الطبيعة القانونية للخبرة القضائية وأهميتها: لقد تعددت الآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية للخبرة القضائية، فقد ذهب جانب من الفقه إلى أن الخبرة عبارة عن أدوات إثبات وذهب جانب آخر إلى اعتبار الخبرة أداة لتقدير الدليل، أما الجانب الثالث ذهب إلى أن الخبرة هي عبارة عن وسيلة لمساعدة القاضي في فهم بعض المسائل الفنية التي لا يمكنه التوصل إليها بعنايته الخاصة، أما الاتجاه الرابع فيرى أن الخبرة هي نوع من الشهادة، والرأي الأخير أعتبر الخبرة نوع من أنواع المعاينة.

***الطبيعة القانونية للخبرة القضائية :** اختلف الفقه حول الطبيعة القانونية للخبرة القضائية وانقسم إلى عدة آراء :

- **الرأي الأول: الخبرة نوع من الشهادة أو شهادة فنية:** يرى هذا الرأي أن كلا من الخبير والشاهد يدلي بمعلومة ويحلف يمينا، وهذا الأمر أكد عليه المشرع الجزائري

من حيث إلزام الخبير بأداء اليمين [18]. وإمكانية الإدلاء تقريره شفاهية أمام المحكمة [19]، لكن الخبرة تشترط أن يكون الشاهد يتمتع بأهلية معينة ليست متوفرة لدى الجميع [20].

إلا أن بعض الفقهاء عارضوا هذا الرأي حيث اعتبروا الشهادة تصرف يصدر عن إنسان عاش واقعة. كما يعتبر البعض الآخر من الفقهاء الخبرة نوع من الشهادة فكلاهما يتطلب اليمين، إلا أن هناك فروقا بينهما:

فالشهادة تتوقف على من يدلي بها دون سواه عكس الخبرة إذ يمكن استبدال الخبير بغيره [21].

وذلك ينطبق سواء بالنسبة لمحكمة الدرجة الأولى أو إذا طعن في حكم بالاستئناف.كما أن الشهادة تتضمن الإدلاء بواقعة شهدها الشاهد ولا تتطلب خبرة ودراية أو فنا أو تخصصا ولا إبداء للرأي، هذا عكس الخبرة تماما، ويشترط في الشاهد سلامة إدراكه، في حين يشترط في الخبير التخصص والدراية بفن أو علم يبذل فيهما جهدا، والشاهد يدلي بواقعة سابقة شهدها بنفسه، في حين أن الخبير لم يشهد الواقعة بل يعمل على إثباتها، كأن يثبت التزوير أو الحالة العقلية لشخص.

- **الرأي الثاني: الخبرة مجرد وسيلة لتقدير وتقييم دليل مطروح على القضاء:** يرى هذا الرأي أن الخبرة ليست وسيلة إثبات في حد ذاتها ولا تمثل دليلا إذ لا يكون لها وجود إلا إذا عجز القاضي عن تقييم دليل إثبات مقدم في الدعوى [22] ليساعده على إزالة ذلك الغموض. فالخبرة لا تقوم إلا بحال قيام أشكال أو غموض أمام القاضي بشأن دليل إثبات مقدم في الدعوى المطروحة أمامه، في هذه الحالة يلجأ القاضي إلى المختصين في المجال (الخبراء) لإزالة هذا الإشكال أو الغموض، فالخبرة في عصرنا الحديث تستعمل في حالات كثيرة مثل تقدير سلامة المدارك العقلية وغيرها من الأدلة [23].

- **الرأي الثالث: الخبرة ليست إلا مجرد إجراء يساعد القاضي:** ذهب أصحاب هذا المذهب إلى أن الخبرة ليست إلا مجرد إجراء يساعد القاضي وليست وسيلة إثبات، فمسألة الإثبات من وجهة نظرهم إنما هي حالة متوسطة بين القاضي وأطراف الدعوى، أما الخبرة فإنها مسألة متعلقة بالقاضي لوحده، وله أن يلجأ إليها إذا لم يجد في نفسه القدرة على فهم المسألة وتقديرها حق تقدير، كما له أن يتمتع عن إجراءها إذا اقتنع ورأى أن الخبير لن يضيف له جديدا، وهذا ما ذهبت إليه أغلب التشريعات والدليل على ذلك أن القاضي غير ملزم بما جاء به تقرير الخبرة [24].

- **الرأي الرابع: الخبرة وسيلة لإثبات خاصة:** يعتبر أصحاب هذا الرأي الخبرة وسيلة إثبات تتطلب معرفة خاصة ودراية لا تتوفر في المحكمة يلجأ لها لإثبات واقعة محل النزاع، فهي وسيلة إثبات مباشرة في حل النزاع وإنهائه وقد تكون غير مباشرة، كأن تكون الخبرة وسيلة إثبات في التحقيق في الخطوط [25].

ويرى الفقه الفرنسي أن الخبرة إجراء فرعي فهي بحق خصومة ملحقة، أي أنها تشكل هدفا في حد ذاتها لكنها وضعت لخدمة التحقيق في الخصومة الرئيسية التي لا يمكن أن توجد الخبرة مستقلة عنها، كما هو الحال في المواد الاستعجالية [26]، وتطبق عليها المبادئ العامة لتدابير التحقيق، وللقاضي الخيار بالأمر بالخبرة أو عدمه بناء على طلب الطرفين أو من تلقاء نفسه، والقاضي الإداري بإمكانه أن يقبل أن يقدم أمامه تقرير خبرة أمر بها قاض آخر حتى لو كان قاضيا عاديا [27]، وهذا الاتجاه يؤيد رأي الأستاذ السنهوري الذي يرى أن الخبرة خارجة عن نطاق موضوعات الإثبات واعتبارها ضمن نظام القضاء [28]، ونحن نميل إلى هذا

الرأي وخاصة أن المشرع الجزائري اعتبر أن الخبرة القضائية من وسائل التحقيق وإدراجها في إجراءات سير الدعوى القضائية، وكذا إدراجها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الباب الرابع تحت عنوان وسائل الإثبات.

* **أهمية الخبرة:** للخبرة دور هام في الإثبات بالنظر إلى التطورات العلمية والتقنية التي يشهدها العصر الحالي، مما جعل الكثير من النزاعات تتعلق بوقائع لها جانب علمي أو فني يخرج عن حدود إدراك القاضي وعلمه، لدلك فقد تضمنت بعض القوانين نصوصا تمكن القاضي من الاستعانة بالخبراء وذلك بالقدر اللازم في أضيق تفسير، وترك زمام الخبرة بيده حيث يقدر أولا أهمية إجرائها وتقديرها ومدى الأخذ بنتيجتها، وبالتالي فأهميتها في النزاع مرهونة بسلطة القاضي بتوفر شرطين:

- ✓ : أن تكون الوقائع محل الإثبات بالخبرة مما يخرج بطبيعته عن إدراك القاضي، أي أن الصعوبات الفنية تجاوز معرفة القاضي العام في الدولة وثقافته العامة.
- ✓ : ألا يتضمن ملف الدعوى ووقائعها الثابتة ما يغني عن إجراء الخبرة وكافيا لتأسيس الحكم [29].

***النظام القانوني للخبرة القضائية في مجال المنازعات العقارية:** تعتبر مهنة الخبير العقاري كغيرها من المهن الأخرى التي قيدها المشرع الجزائري ووضع لها ضوابط وشروط معينة، يجب توافرها في الشخص الخبير حيث نظم هذه المهنة المرسوم التنفيذي رقم 95-310، والذي يحدد الشروط العامة للتسجيل بجدول الخبراء القضائيين والإجراءات المتخذة لاكتساب صفة الخبير.[30]

2: الإطار النظري لمهنة الخبير القضائي

***الشروط العامة لاعتماد الخبراء القضائيين:** لابد هنا من التفرقة بين الشروط المطلوبة في الشخص الطبيعي وتلك المطلوبة في الشخص المعنوي.

لا يجوز لأي شخص طبيعي أن يسجل في قائمة الخبراء القضائيين إلا إذا توافرت فيه الشروط المنصوص عليها في المادة الرابعة (04) من المرسوم رقم 95-310، وهي كالآتي [31]:

الشرط الأول: الجنسية الجزائرية مع مراعاة الاتفاقيات الدولية [33.32].

الشرط الثاني: أن تكون له شهادة جامعية أو تأهيل مهني في الاختصاص الذي يطلب التسجيل فيه.

الشرط الثالث: ألا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة والشرف، يطلق على هذا الشرط في بعض الدول (بحسن السيرة).

الشرط الرابع: ألا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية [34].

الشرط الخامس: ألا يكون ضابطا عموميا وقع خلعه أو عزله، أو محاميا شطب اسمه من نقابة المحامين أو موظفا عزل بمقتضى إجراء تأديبي بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة أو الشرف.

الشرط السادس: ألا يكون قد منع بقرار قضائي من ممارسة المهنة.

الشرط السابع: أن يكون قد مارس هذه المهنة أو هذا النشاط في ظروف سمحت له أن يتحصل على تأهيل كاف لمدة لا تقل عن (07) سبعة سنوات.

الشرط الثامن: أن تعتمده السلطة الوصية في اختصاصه أو يسجل في قائمة تعدها هذه السلطة [35].

وتشترط المادة 05 من المرسوم 95-310 في الشخص المعنوي الذي يترشح للتسجيل في قائمة الخبراء القضائيين ما يلي [36]:

الشرط الأول: أن تتوفر في المسيرين الاجتماعيين الشروط المنصوص عليها في الفقرات 03 و04 و05 من المادة الرابعة السابقة الذكر وهي:

- ألا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالآداب العامة والشرف.
- ألا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية.

الشرط الثاني: أن يكون الشخص المعنوي قد مارس نشاطا لا تقل مدته عن خمس (05) سنوات لاكتساب تأهيل كاف في التخصص الذي يطلب التسجيل فيه.

الشرط الثالث: أن يكون له مقر رئيسي أو مؤسسة تقنية تتماشى مع تخصصه في دائرة اختصاص المجلس القضائي .[37]

3: إجراءات التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين.

*** تقديم طلب التسجيل.**

يتم تقديم طلب التسجيل في جدول الخبراء القضائيين (بعد توافر الشروط المنصوص عليها في المواد 04، و05 من المرسوم التنفيذي 95-310) إلى النائب العام لدى المجلس القضائي الذي يختار مقر إقامته بدائرة اختصاصه.

*** إعداد قائمة الخبراء القضائيين** [38].

*** أداء اليمين القانونية** [39].

*** شطب اسم الخبير من القائمة.**

لقد ظهرت أسباب شطب اسم الخبير من قائمة الخبراء القضائي في نصوص مختلفة من التشريع الجزائري فمنها ما ورد في المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95 المتعلق بشروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائي وكيفياته، ومنها ما ورد في قانون الإجراءات الجزائية. وعلى هذا الأساس فإن أهم الأسباب التي قد تؤدي إلى شطب اسم الخبير من الجدول هي إخلاله بواجباته المهنية وتعرضه لعقوبات جزائية.

4: دور الخبير القضائي في مجال المنازعات العقارية.

سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى نوع واحد من أنواع الخبرة القضائية والمتعلقة بالعقارات والتي يقوم بها شخص مختص في المجال العقاري ولها صورة محددة.حيث سنقوم بدراسة مهنة المهندس الخبير العقاري كفرع أول، أما الفرع الثاني فسنقوم بالتطرق من خلاله إلى صور الخبرة القضائية في مجال العقارات.

*** الإطار النظري لمهنة الخبير العقاري.**

أولى المشرع اهتمام بها هي مهنة المهندس الخبير العقاري ونظرا لأهميتها في جميع النواحي الاجتماعية والاقتصادية والقضائية، فقد قمنا بتسليط الضوء على المهنة وكذا تميزها على بعض المهن الأخرى المشابهة كمهنة المهندس المعماري.

تم تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري بالجزائر عند صدور الأمر 08/95 المؤرخ في 1995/02/01 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، وقد عرفته المادة الثانية على أنه: "شخص طبيعي يقوم تحت مسؤوليته بوضع مخططات طبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق نقل الملكية العقارية بما فيها التحريات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية كما يختص بوضع الدراسات والرسوم الطبوغرافيا لسطح الأملاك العقارية، بما قد تتضمنه من أعمال التهيئة العقارية كمخططات التقسيم والتجزئة وكذا تقييم هذه الأملاك من حيث قيمتها الإيجارية أو التجارية"[40].

ويظهر من التعريف القانوني السابق أن عمل قياس وتقييم الممتلكات العقارية، للبيع أو الإيجار هو حكر على المهندسين الخبراء العقاريين، وأن ما نشهده من لجوء المحاكم إلى تعيين خبراء في القسمة العقارية أو تقييم العقار من حيث البيع أو الإيجار لأشخاص غير مسجلين في قائمة هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، هو خرق صريح للمادة 29 من الأمر 08/95 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري وتقوم المسؤولية الجزائية لمن أمر ونفذ الخبرة دون وجود اسم الخبير ضمن القائمة المعتمدة من طرف هيئة المهندسين الخبراء العقاريين [41].

حيث يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري طبقا للأمر 95-08، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية، باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بما يلي:

- وضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية.
- وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديدها ووضع معالم حدودها.
- كما يمكنه أيضا أن يقيمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية.

*** صور الخبرة القضائية في مجال العقارات.**

✓ الخبرة في المنازعات العقارية.

إن العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، والغير قابل للنقل إلى أي مكان آخر دون تلف [42]. ولعل مسألة حماية العقار وطريقة استغلاله، تشكل بحق مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب وتؤثر أساسا على مستقبلها. فالنزاعات العقارية تتنوع وتختلف، فمنها ما يتعلق بالتعدي على الملكية العقارية ومنها ما يتعلق بدعاوي الحيازة، ونزاعات أخرى كالخروج من الشياع ومسائل الملكية المشتركة، ضف إلى ذلك النزاعات المتعلقة بحقوق الارتفاق، الحقوق العينية التبعية، الالتصاق، الشفعة ... وإلى غير ذلك من النزاعات.

إن تشعب هذه النزاعات العقارية من جهة، وتشتت القوانين التي تحكمها من جهة أخرى أضفى على هذه المنازعات تعقيدا جعل معه القاضي العقاري يجد صعوبة كبيرة في فض مثل هذه النزاعات وصعوبة الوصول إلى الحل الأنسب والأدق الأمر الذي أدى إلى اللجوء إلى أهل المعرفة والخبرة أمر ضروري ووجوبي. في بعض الحالات قصد تمكين القاضي من معرفة جوهر النزاع بكل تفاصيله ومساعدته على الوصول إلى الحل الصحيح العادل. فالقاضي العقاري وأثناء نظره لمختلف النزاعات العقارية المعروضة.

عليه فإنه عادة ما يكلف الخبراء بموجب أحكام قضائية سواء كانت تمهيدية أو تحضيرية بالقيام بالمهام التالية: [43]

- وضع المخططات الطبوغرافية لسطح الأملاك العقارية وتحديدها ووضع معالم حدودها وتحديد موقعها وأصل ملكيتها.
- وضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية الملحقة بالعقود الرسمية الناقلة للملكية العقارية ولحقوق الارتفاق.
- القيام بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وتحرير مخطط جزئي بذلك.
- القيام بجميع الدراسات والرسوم الطبوغرافية المتعلقة بأشغال التهيئة العقارية من تجزئة الأراضي وتقسيمها وضمها.
- تقييم الأملاك العقارية بتحديد قيمتها التجارية والإيجارية.
- حصر المخلفات العقارية والمنقولة وذكر سندات ملكية العقارات وتحديد طبيعتها القانونية.
- "إجراء مشروع قسمة بين الشركاء وتحديد وفرز نصيب كل شريك مساحة وحدودا وموقعا حسب العقود الرسمية المقدمة.

وما يلاحظ من الناحية العلمية أن أغلب القضايا العقارية والمطروحة أمام المحاكم بمختلف أنواعها فإنها: تكون موضوع خبرة قضائية، وفي هذا المنطلق فقد صدر عن محكمة بسكرة حكم بتاريخ: 2005/03/19 جاء فيه: "حكم تمهيدي بتعيين خبير ... للقيام بالمهام الآتية:

- استدعاء الأطراف كما يجب قانونا ودراسة وثائقهم.
- الانتقال إلى العقار محل النزاع وتحديد طبيعته القانونية مع تحديد موقعه ومساحته.
- معاينة مسكن المدعى والقول إن كان تعرض للأضرار وتحديدها إن وجدت والبحث في مصدرها والمتسبب فيها وتاريخ نشوئها" [44].

إن أهمية ودور الخبرة في النزاعات العقارية، تظهر في الحالة التي يحتاج الفصل فيها التأكد من أمور ذات خصوصية، لا تأتي إلا بالاستعانة بمن لهم خبرة أو معرفة فنية أو علمية، واستعانة القاضي بالخبراء حاليا ليس حكرا على نوع معين من القضايا، فقد أضحت الخبرة لها الأهمية البالغة بشكل كبير في مختلف النزاعات المطروحة أمام القضاء. [45]

المحور الثاني: إجراءات الخبرة القضائية.

إن كثرة النزاعات بين الأفراد في شتى مجالات الحياة، وخاصة في المجالات التي لا يمكن حلها إلا عن طريق إجراء الخبرة فيها، الأمر الذي دفع بالقضاة إلى الاستعانة بالخبرة لحل جميع المسائل الفنية التي لا يمكن لهم فهمها والإلمام بجميع جوانبها بعنايتهم الشخصية، فأصبح بذلك للخبرة القضائية دور كبير وأهمية بالغة في حل جميع النزاعات بين الأفراد، وكذا تكوين قناعة قاضي الموضوع. لا سيما المنازعات المثارة في مسائل العقارات فإنه تبقى للخبرة القضائية دور هام في حلها. لاتسامها بالدقة، كغيرها من المسائل المدنية والجزائية، فقد حدد المشرع الجزائري بعض الحالات التي تستوجب الخبرة والرجوع إلى أهل الاختصاص.

اولا: الإطار التنظيمي المتعلق بالخبرة القضائية.

لقد أعطى المشرع الجزائري السلطة للقاضي الذي استعصت عليه بعض الأمور في حل نزاع معروض عليه مهمة الاستعانة بأهل المعرفة والخبرة، فيلجأ القاضي إلى تعيين خبراء لتكوين قناعته لحل النزاع موضوع الدعوى المعروضة عليه، وقد يكون تعيين خبير إما من تلقاء نفسه أو بناء على طلب من الخصوم.

1: تعيين الخبير القضائي: بما أن تعيين الخبير والاستعانة بالخبرة أمر متروك فصله للمحكمة التي تنظر موضوع النزاع، فقد جاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري بما يفيد أن للمحكمة سلطة تقديرية في انتداب الخبراء ولقد نصت المادة 126 على أنه: "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من أحد الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة"[46]، وقد جاءت هذه المادة بما يفيد أنها قاعدة مكملة وليست آمرة وهو ما يظهر في اختيار المشرع الجزائري للفظ "يجوز" مما يفيد أن للقاضي السلطة التقديرية في الأمر بتعيين خبير أو رفضه إذا تقدم به الخصوم، وفي رأينا فإن هذا يدخل ضمن صلاحيات القاضي باعتباره هو الوحيد الذي يقرر إن كان بحاجة للخبير من عدمه، إلا أن هناك نوع من القضايا لابد للقاضي أن يأمر فيها بتعيين خبرة إذا طلب منه ذلك الخصوم.

*** طلب تعيين خبير قضائي:** إن إجراء تعيين خبرة قضائية أمر جوازي للمحكمة التي تنظر موضوع النزاع في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، ويكون تعيين الخبير من طرف المحكمة بناء على طلب الخصوم أو بأمر من القاضي من تلقاء نفسه، ويشترط في طلب الخصوم بتعيين خبير أن يكون منتجا في الواقعة المعروضة على القاضي [47]، وهذا تطبيقا لنص المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها: "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب أحد الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة"[48]. ومن هذه المادة نستخلص ما يلي:

يكون تعيين خبير بناء على قاعدتين أساسيتين هما:

- اقتناع المحكمة بإلزامية إجراء خبرة قضائية وذلك لتوضيح بعض النقاط الفنية الغامضة في الدعوى.
- طلب الخصوم أو اتفاقهم (غالبا ما يكون الطلب من أحد الخصوم وأحيانا أخرى باتفاقهم). ويجب أن يحتوي طلب تعيين الخبير العناصر والشروط التالية [49]:
  - أن يكون طلب تعيين الخبير المقدم للمحكمة واضحا وصريحا.
  - أن يذكر في الطلب الأسباب التي تدعو إلى إجراء الخبرة القضائية.
  - أن يذكر في الطلب جميع النقاط التقنية التي يجب أن تشملها الخبرة ومدى جدواها في حسم النزاع.
  - أن يكون الطلب جديا، الغرض منه تنوير المحكمة.

*** قرار المحكمة في الموافقة على طلب الخصوم في تعيين الخبير:** الأصل العام هو عدم إلزام المحكمة بالاستجابة لطلب تعيين الخبير، لكن هناك حالات كثيرة لا يمكن فيها للمحكمة أن تستغني عن الخبرة، بل يتحتم عليها اللجوء إلى إجراء الخبرة للفصل في الدعوى المطروحة أمامها طبقا لأحكام القانون.

في بعض الحالات تكون المحكمة مرغمة على إجراء خبرة ومن بين هاته الحالات ما يلي:

- إذا نص القانون صراحة على وجوب تعيين خبير: هناك عدة حالات أوجب القانون فيها الخبرة، في هذه الحالة لا يمكن للمحكمة رفض إجراء الخبرة لحل النزاع موضوع الدعوى، بل تكون مجبرة على الاستجابة لإجراء الخبرة نذكر بعض الحالات التي لا يمكن الفصل فيها دون خبرة:

✓ حالة تعويض الإخلاء المنصوص عليها بالمادة 194 من القانون التجاري [50].

✓ حالة قسمة المال الشائع بين الشركاء المنصوص عليها بنص المادة 754 من القانون المدني [51].

✓ حالة ما إذا بيع العقار بغبن يزيد عن الخمس وهي الحالة التي نصت عليه المادة 358 من القانون المدني [52].

✓ الحالات الخاصة بالتعويض عن الأضرار الجسمانية والمادية وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2001/03/13 حيث جاء فيه: "لا يجوز تعويض أي ضرر مادي مسبب لمركبة إذا لم تكن المركبة المتضررة موضوع خبرة مسبقة" [53].

فإذا كانت أمام القضاء أحد النزاعات المتعلقة بالحالات المذكورة، فلا يتم الفصل فيها إلا بالاستعانة بأهل الخبرة.

- القضايا التي لا يمكن الفصل فيها دون خبرة:

هناك نوع آخر من القضايا لم ينص القانون على إلزام المحكمة بالاستجابة لطلب تعيين الخبير فيها صراحة لكن يفهم ضمنيا أن الاستعانة بأهل الخبرة فيها واجب وهذه القضايا موجودة في مختلف فروع القانون نذكر منها على سبيل المثال ما يلي:

أ- في الميدان العقاري:

- حالة الاعتداء على الملكية العقارية.
- حالة تعيين خبير لتحديد الضرر إثر الاعتداء الذي وقع على المدعى عن المساحة الأرضية المعتدى عليها من قبل المدعى عليه.

ب-في ميدان شؤون الأسرة:

- حالة عقم الزوجة أو الزوج.
- طلب الزوجة التطليق للعيب المستحكم في الزوج.
- حالة إثبات النسب.

ج- **في ميدان العمل:**

- حالة حوادث الشغل.
- حالة التعويض الإستحقاقي.
- حالة تعيين خبير في المحاسبة للقيام بتصفية حسابات الشركة.

من هذه الحالات المذكورة نستنتج أنه لم ينص القانون فيها صراحة على إجراء خبرة قضائية، لكن وجب إجرائها لأن الواقع يفرض ويحتم على المحكمة الاستعانة بأهل الفن والاختصاص للفصل في هذا النوع من القضايا. [54]

*** الحكم المتضمن تعيين خبير.**

سنتطرق إلى مضمون أو بيانات الحكم المتضمن تعيين خبير، ثم كيفية استئناف هذا الأخير.

أ: بيانات الحكم المتضمن تعيين خبير:

لقد حدد المشرع الجزائري على غرار غيره من التشريعات البيانات الأساسية التي يشتمل عليها الحكم بتعيين خبير وذلك في نص المادتين 128، 129 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

- تحديد الخبير أو الخبراء تحديدا كافيا (اسما ولقبا)، تحديد الاختصاص والعنوان.
- يجب على المحكمة تحديد وتوضيح المهمة التي تجرى فيها الخبرة والنقاط التقنية التي تحتاج إلى شرح، وذلك بكل دقة ووضوح تسهيلا لعمل الخبير.

- يجب على المحكمة تحديد المهلة التي يستوجب على الخبير تقديم تقريره فيها. [55]
- إذا كان الخبراء أكثر من واحد يجب أن يذكر في منطوق الحكم وجوب قيام الخبراء المعنيين بجميع إجراءات الخبرة سوية، وأن يقدموا تقريرا واحدا معا، وفي حالة الاختلاف في آرائهم وجب على كل خبير الإدلاء برأيه مسببا إياه. [56]
- تحديد المبلغ الواجب أداؤه أو دفعه وتعيين الخصم المكلف بدفعها. [57]
- وجوب أن يتضمن منطوق الحكم على أن يحلف الخبير غير المقيد بالجدول اليمين القانونية، أمام السلطة التي يحددها الحكم طبقا لنص المادة 131 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما أنه يجب أن يصدر الحكم القاضي بإجراء خبرة في شكل كتابي، ويتم توقيع الحكم المتضمن الخبرة من قبل القاضي وكذا أمين الضبط، وإذا تعلق الأمر بالقرار الصادر عن المجلس القضائي فيتم توقيع الحكم من طرف رئيس الجلسة وكذا المستشار المقرر.[58]

ب: استئناف الحكم القاضي بالخبرة: يجوز للخصوم استئناف الحكم القاضي بإجراء الخبرة أمام المجلس القضائي إذا شابه نقص أو عيب من العيوب، ويشترط في الطاعن أن يكون طرفا في النزاع أثناء قيامه أمام المحكمة، وأن تتوافر فيه الشروط الواردة في المادة 335 قانون إجراءات مدنية وإدارية ويشترط في الحكم أن يكون قابلا للاستئناف وفقا لنص المادة 333 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. [59]

*** القواعد المنظمة لأداء الخبير لمهامه :**

أ: دعوة الخبير: بمجرد صدور الحكم القاضي بتعيين الخبير وجب إشعاره بالمهمة الموكولة إليه وذلك من أجل البدء سريعا في مهامه.

- إعلام الخبير بمهمته: لا يستطيع الخبير البدء في مهمة دون أن يكون قد علم بتكليفه بها أصلا، وإذا كان المشرع الجزائري لم يوضح بنص قانوني الطرف الملزم بدعوة الخبير لأداء مهمته وذلك على خلاف غيره من المشرعين.
- استدعاء الخبير للخصوم: بعد تعيين الخبير واطلاعه على المستندات والأوراق في الدعوى وجب عليه تحديد تاريخ لبدء أعماله كي لا يتجاوز

المهلة القانونية والتي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 135 منه بقولها: "... يجب على الخبير إخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجرائها عن طريق محضر قضائي"[60].

ب: بداية عمل الخبير: إذا تم إشعار الخبير بنسخة من الحكم القاضي بتعيينه وتم إيداع المبلغ المحكوم به في أمانة المحكمة، وحلف اليمين في حالة ما إذا كان غير مقيد في قائمة الخبراء المعتمدين لدى المحاكم وجب عليه أن يبدأ عمله.

-واجبات الخبير وقت أدائه للمهمة: لا يستطيع القاضي إلزام الخبير بطريقة معينة لأداء مهامه، فالخبير بحكم اختصاصه أدرى بالطرق المثلى والسبل القصيرة للوصول إلى الهدف المرجو من الخبرة إلا أنه على الخبير الالتزام بمجموعة المبادئ التي أقرها الفقه والقضاء أثناء سير الخبرة منها.

- على الخبير استدعاء كافة الأطراف بصفة قانونية كما سبق التطرق إلى ذلك.
- على الخبير القيام شخصيا بتنفيذ المهمة المكلف بها.
- على الخبير تدوين ملاحظات وأقوال الخصوم كل على حدى.
- على الخبير الإجابة على الأسئلة التقنية المكلف بالإجابة عنها بكل دقة ووضوح.
- كما يتمتع بالحرية التامة في إنجاز مهمته وبالنسبة للأبحاث التي يقوم بها، وكذا التحقيقات يجب أن تستمد بطرق شرعية يسمح بها القانون.
- إذا كان الخبير قد كلف بمعاينة مكان معين وجب عليه الانتقال إليه والقيام بنفسه بما كلفته المحكمة به.
- إذا كلف بالاطلاع على الدفاتر والحسابات التجارية، وجب عليه الانتقال إلى مكان تواجدها والاطلاع عليها.
- لا يحوز للخبير بأي حال من الأحوال تقييم أقوال أي من الشهود أو التعليق عليها، ولا التطرق للوقائع القانونية، لأن أمرها متروك للقاضي[61].

2: رد الخبير واستبداله: يمكن ايضا رد الخبير أو استبداله من طرف القضاء تلقائيا أو بناء على طلب الخصوم إذا وجدت الأسباب القانونية اللازمة لذلك، كما يجب للخبير أن يرفض المهمة الموكولة إليه أو يتنحى منها لأسبابه الخاصة.

*** رد الخبير:**

أ: اجراءات رد الخبير: تجيز المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للخبير أن يرفض المهمة المسندة له إن تعذر عليه القيام بها، وأن يتم استبداله من طرف القاضي بواسطة أمر على عريضة [62].

كما يجوز للخصوم رد الخبير المعين من طرف القضاء بواسطة عريضة تتضمن أسباب الرد إلى القاضي الذي أمر بالخبرة خلال ثمانية أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين، ويفصل دون تأخير في طلب الرد بأمر غير قابل لأي طعن [63].

ب: أسباب رد الخبير: لقد خول المشرع لأطراف الخصومة رد الخبير وذلك إذا توافر عنصر القرابة القريبة وكذا أي سبب جدي وذلك وفقا لنص المادة 02/133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "لا يقبل الرد إلا بسبب القرابة المباشرة أو القرابة غير المباشرة لغاية الدرجة الرابعة أو لوجود مصلحة شخصية أو لأي سبب جدي آخر"[64]. وعلى هذا الأساس فإنه يجوز رد الخبير في إحدى الحالات التالية:

- إذا كانت له أو لزوجته مصلحة شخصية في النزاع.
- إذا كانت ثمة قرابة أو نسب أو مصاهرة بين الخبير أو زوجته وبين أحد الخصوم.
- إذا كان للخبير مصلحة في النزاع أو لزوجته أو للأشخاص الذين يكون الخبير وصيا أو قيما عليهم.
- إذا كانت للخبير علاقة تبعية مع أحد الخصوم.
- إذا كان الخبير قد سبق له وأن قام بإجراء خبرة في نفس القضية وأعطى رأيه فيها.

فإذا توافرت حالة من الحالات السابقة أو أكثر وكما يجوز رد الخبير لأي سبب غير الأسباب المشار إليها آنفا، إذا كان السبب من القوة بحيث يستنتج منه أن الخبير لا يمكنه أن يقوم بالمهمة الموكلة إليه بدون ميل أو محاباة أو تحيز.

ج: النظر في طلب الرد: إذا توافرت شروط رد الخبير وقام الخصم الراغب في ذلك بتقديم طلب رد الخبير للمحكمة المختصة خلال المدة القانونية وطبقا لأحكام المادة 133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وجب على المحكمة المختصة الفصل في الطلب دون تأخير. فيجوز للقاضي الذي يفصل في طلب الرد الاستجابة

للخصم الذي قدمه، أو عدم الاستجابة له، فإذا كانت أسباب الرد الواردة في الطلب لها ما يبررها واقتنع القاضي بصحتها وجب عليه فورا أن يأمر برد الخبير وأن يحكم بذلك [65].

*** حق الخبير في التنحي عن الخبرة:** لقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 310/95 على أنه: "يتعين على الخبير القضائي أن يقدم طلبا مسببا للطعن في الحالتين الآتيتين مع مراعاة الحالات الأخرى المنصوص عليها قانونا:

1- حين لا يستطيع أداء مهمته في ظروف تقيد حرية عمله أو من شأنها أن تضر بصفته خبيرا قضائيا.

2- إذا سبق له أن اطلع على القضية في نطاق آخر"[66].

بعد علم الخبير بندبه وفقا للأوضاع المتقدم عرضها يبدي الخبير موقفه من القرار القاضي بذلك، ويكون هذا الموقف إما بقبول المهمة المسندة إليه وإما رفضها[67].

*** تغيير الخبير:** لقد نصت المادة 01/132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إمكانية استبدال الخبير بقولها: "إذا رفض إنجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك استبدل بغيره بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي الذي عينه"[68].

ومن خلال المادة اعلاه يتضح أنه يجوز للخصم الذي يهمه الأمر تقديم طلب استبدال الخبير بغيره وذلك إذا توافرت إحدى الحالات التالية:

- إذا رفض الخبير القيام بالمهمة الموكلة إليه.
- إذا قبل الخبير المهمة ثم لم يقم بها أو لم ينجزها في المهلة المحددة لها.
- إذا حصل للخبير مانع من الموانع وهي حالات كثيرة، بحيث يصبح من غير الممكن قيامه بإنجاز العمل المسند إليه، كالوفاة أو شطب اسمه من قائمة الخبراء بعد تعيينه أو اعتقاله ... إلخ.

فالمشرع الجزائري لم يحدد الأسباب على سبيل الحصر بل تركها للظروف والملابسات التي تخص كل قضية، جاز للخصم الذي يهمه الأمر تقديم عريضة استبدال الخبير مع ذكره في طلبه ما يلي[69]:

- أسماء الأطراف وألقابهم وعناوينهم ووظائفهم وموجز عن وقائع الدعوى.
- تاريخ الحكم الصادر بتعيين الخبير محل الاستبدال.
- الأسباب التي دعت إلى طلب استبداله بغيره.

ثانيا: الهيكل التنظيمي المتعلق بالخبرة القضائية:

عند انتهاء الخبير من إنجاز المهمة الموكلة إليه توجب عليه تحرير تقرير يتضمن النتائج المتوصل إليها من خلال اجراء الخبرة المطلوبة منه، حيث يوضح في تقريره جميع الأشياء التي استند إليها في تبرير رأيه بدقة ووضوح، ثم يودع تقرير الخبرة لدى أمانة الضبط في المحكمة المختصة بالفصل في النزاع مرفقا بجميع الوثائق اللازمة.

1: تحرير التقرير وإيداعه: أن تقرير الخبير هو وثيقة تهدف إلى تنوير القاضي وتمكينه من الوصول إلى القضاء العادل، وعليه يجب أن يكون دقيقا واضحا. والمشرع الجزائري لم يوضح الشكل أو الكيفية التي يتم بها تحرير التقرير الذي يقدمه الخبير للمحكمة عند الانتهاء من ألخبرة اما في حالة تعدد الخبراء نص القانون على وجوب تقديمهم لتقرير واحد معا، وفي حالة اختلافهم يجب أن يتم بيانهم لآرائهم في ذات التقرير مع التسبيب [70].

وعلى هذا الأساس فإن تقرير الخبرة يشتمل جزء وصفي يهدف أساسا السماح للقاضي بالتأكد من سلامة إجراءات الخبرة مراعيا في ذلك البيانات التالية:

- اسمه ولقبه وعنوان مكتبه بالضبط.
- أسماء وكلاء ممثلي الأطراف ومحاميهم وعناوينهم.
- تحديد منطوق الحكم القاضي بتعيينه حرفيا مع الإشارة إلى تاريخ القضية.

ويتبع الخبير هذا بوصف كامل وشامل ودقيق للعمليات والإجراءات التي تمت، كما يعرض ملخص للأبحاث التي قام بها من أبحاث ودراسات وتجارب وعرض أقوال وملاحظات ... إلخ.

والجزء الثاني من التقرير يكون هو الأساسي والجوهري من تقرير الخبرة، لأنه هو الذي يجب يجيب فيه الخبير الأسئلة المطروحة من المحكمة بشكل منتظم ودقيق، حيث يتضمن ما توصل إليه من جراء التحقيقات والأبحاث التي قام بها اثناء قيامه بالخبرة، ويقدم فيه رأيه المطروحة، والإشارة إلى المصادر التي اخذ منها معلوماته والاطلاع على كل الوثائق المقدمة إليه، عند انتهاء الخبير من تحرير تقريره يقوم بتوقيعه وتأريخه[71].

يجوز للخبير تحرير تقرير في محل النزاع أو في مكتبه الخاص وليس هناك داع لحضور الخصوم أو لإخطارهم وقت تحرير التقرير ولا لوضع إمضاءاتهم عليه، إلا إذا كان مشتملا على إجراءات أو أقوال جديدة لم يتضمنها محضر الأعمال [72].

تنتهي عمليات الخبرة بتقرير يعده الخبير بنتائج مهمة ويودعه عند بلوغ الأجل الذي حدده له القاضي، ولم يوضع القانون الشكل والكيفية التي يتم بها تحرير التقرير الذي يقدمه الخبير للمحكمة، فقد يكون شفويا أو كتابيا وفقا لما تحدده طبيعة المهمة [73].

2: تقرير الخبرة وحجيته في الإثبات: يعتبر تقرير الخبير دليلا من أدلة الإثبات فيصح لمن قدم التقرير لمصلحته أن يحتج به لإثبات ادعائه أو دفاعه، وله أن يتمسك بكافة الادلة والأسانيد التي بني عليها الخبير تقريره ومن حق الخصوم الآخرين الدفع ببطلان عمل الخبير، إذ شابه عيب شكلي لإهدار قيمته في الإثبات، كما لهم مناقشة وإظهار وجه الخطأ في البيانات التي أوردها الخبير في تقريره أو محاضر أعماله ودحض الحجج والأسانيد التي بني عليها التقرير ويجوز له أن يطلب من المحكمة استدعاء الخبير لمناقشته [74].

*** تعديل التقرير:** وضع تقرير الخبرة لدى المحكمة يعد بمثابة نهاية لمهمة الخبير، فلا يمكنه تقديم أي تقرير آخر تكميلي أو إضافي ما لم تأمر المحكمة بذلك، غير أنه يجوز عند الاقتضاء وذلك بعد الاتصال بالمحكمة وأخذ موافقتها أن يقوم بتصحيح بعض الأخطاء المادية التي وقعت في التقرير التي لا تؤثر في التقرير من حيث الجوهر وإرفاق وثائق أو معلومات استقاها الخبير بعد وضع التقرير [75].

*** قوة التقرير في الإثبات وسلطة المحكمة فيه:** على القاضي قبل الحكم القيام بدراسة الخبرة دراسة وافية ومعمقة، وما جاء به الخصوم من دفوع بشأن الخبرة والرد على التقرير، كما يجب أن تشمل دراسته جميع الجوانب الشكلية والموضوعية من التقرير المقدم وكذا الانتقادات الموجهة إليه من الخصوم.ولقد بينت المادتين 155 و156 من قانون الإجراءات الجزائية بعض المواقف التي قد يأخذ بها القاضي وهو يتمحص في تقريره الخبرة، وبعدها فإن له أن يقدر أحد الأحكام التالية:

- إذا اقتنع القاضي برأي الخبير وبالنتائج التي خلص إليها في تقريره ورأت المحكمة أنه مناسب ومتناسق مع بعضه وأجاب على جميع الأسئلة المطروحة عليه، أن يتبنى رأي الخبير لأن القاضي هو صاحب الرأي الأول والأخير في الدعوى، ورأي الخبير لا يعد وأن يكون رأيا استشاريا، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قراراتها الصادر بتاريخ: 1985/01/19 .[76]

3: أتعاب الخبير: عند انهاء الخبير لمهمته، فإن له الحق في استيفاء مقابل ذلك لأن الخبير قام بعمل معين بمقتضى حكم قضائي استحق أتعابا نتيجة لذلك العمل، وقد نظم المشرع الجزائري تقدير الأتعاب وتقادمها في المادة 143 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا الأمر 66-224 المتضمن المصاريف القضائية المعدل بالأمر 69-07 [77] وكذا المادة 310 من القانون المدني. إلى جانب قانون الضرائب المباشرة والذي يحدد ترتيبات ترسم بموجبها الأوضاع التي يتعين وفقها إنجاز وتقديم كشف المصاريف[78].

الخاتمة:

للخبرة القضائية مكانة لا بأس بها في القانون الجزائري كوسيلة من وسائل الاثبات لاسيما في المجال العقاري. لما لهذه الاخيرة من اهمية كبيرة في تحقيق العدالة حيث ان القاضي لا يمكنه الفصل في نزاع المطروح امامه استعصت عليه بعض الامور فيه دون الرجوع الى رأي من لهم خبرة في ذات الموضوع خاصة وان كانت تتعلق بأمور فنية او تقنية بحتة. ويعتبر المجال العقاري أكثر المجالات تعقيدا والذي يعتمد اساسا على امور تقنية وفنية أكثر منها قانونية وهذا الذي يستوجب على قاضي الموضوع الرجوع فيه غالبا الى اهل الاختصاص.

ومع مرور الزمن اكتست الخبرة اهمية بالغة حيث اصبحت هته الاخيرة الطريق المنير للقاضي كي يصل الى قناعته في موضوع النزاع بالإضافة الى توضيح بعض المسائل التي لا يمكنه الوصول اليها بعنايته الخاصة.

من خلال درستنا لموضوع الخبرة توصلنا لبعض النتائج والملاحظات من بينها:

- ✓ الخبرة لا تقوم إلا على امر من القاضي وتبقى السلطة التقديرية له بعد التأكد من ان الموضوع يستحق اداء الخبرة من عدمها.
- ✓ الخبرة يمكن ان يقوم بها خبير واحد كما يمكن ان يقوم بها عدة خبراء متى رأى القاضي اهمية التعدد.
- ✓ تقرير الخبرة غير ملزم للقاضي الاخذ به كأصل عام على اعتبار انه تقرير استشاري، لكن هناك بعض انواع القضايا لا يمكن الفصل فيها دون خبره وما على القاضي إلا الاخذ بتقرير الخبير، خاصة في المجال العقاري إذا ما تأكد من مدى جديته وموضوعيته.

- ✓ يخضع الخبير القضائي في تعينه الى اجراءات شانه شان اي شخص معتمد لدى الهيئات ألقضائية حيث لابد من توافر شروط عامة واخرى خاصة كما يخضع ايضا لأداء اليمين ألقانونية وهذا راجع لحساسية مهمته. لان اي اخلال او تقصير صادر من قبله اثناء تأدية مهمته قد يعرضه الى عقوبات قد تصل الى حد الشطب من قائمة ألخبراء كما يمكن الحكم عليه بغرامات مالية وكذا يمكن ان يتعرض الى عقوبات جزائية. اما بالنسبة لأتعاب الخبير فقاضي الموضوع هو الذي يحددها حيث لا توجد نصوص وقواعد خاصة لتحديدها.

اما عن الاقتراحات التى استخلاصنا ها من خلال موضوع الخبرة سندرجها كالأتي:

- ✓ اعادة الاعتبار لمهنة الخبير القضائي من خلال استصدار قوانين خاصة بهذه ألمهنة وكذا التشديد في عقوبات الخبراء المقصرين في اداء مهامهم على اعتبار ان التقرير المقدم من قبلهم له اهمية بالغة في تنوير القاضي.
- ✓ وضع تعريفة وطنية للخبرة القضائية على حسب الاختصاص وموضوع الخبرة وعدم ترك المسالة للسلطة التقديرية للقاضي.
- ✓ عقد دورات تكوينية وكذا ندوات وملتقيات خاصة بمراجعة واعداد تقرير الخبرة لمواكبة التطورات التكنولوجية في هذا المجال.
- ✓ فتح المجال امام الخبير للقيام بمهامه على أكمل وجه دون تقييده بوسائل معينة.

وتبقى الخبرة القضائية أحد اهم وسائل الاثبات في المجال العقاري إذا رعيا فيها مبدا الحياد والموضوعية.

الهوامش:

(1) توفيق فرج، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية، مؤسسة الثقافة الجامعية، الإسكندرية، 1985، ص225.

(2) محمد حسين قاسم، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص 307.

(3) إبن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع، دار صادر، بيروت، ص 12-13.

(4) سورة النبأ، الآية الأولى.

(5) مراد محمود الشنيكات، الاثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني، دراسة مقارنة، دار الثقافة، عمان، 2008، ص 98.

(6) على عوض حسن، الخبرة في المواد المدنية والجنائية، دار الفكر الجامعي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1998، ص 6.

(7) نصر الدين هنوني، ونعيمة تراعي، الخبرة القضائية في المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 24.

(8) محمود توفيق إسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة الجزائر، طبعة 2002، ص 55.

(9) عبد الحميد الشواربي، التزوير والتزييف مدنيا وجزئيا في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، مصر 1996، ص 552.

(10) أميل أنطوان ديراني، الخبرة القضائية، المنشورات الحقوقية الصادرة سنة 1977، طبعة 1، بيروت، ص 17.

(11) همام محمد محمود زهوان، الوجيز في إثبات المواد المدنية والتجارية، بدون طبعة، الدار الجامعية الجديدة للنشر، مصر، 2003، ص 357.

(12) مراد محمود الشنيكات، المرجع السابق، ص 98.

(13) مولاي بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة دحلب، الجزائر، 1992، ص 14.

(14) لحسن بن شيخ أث ملويا، مبادئ الإثبات في المنازعات الإدارية، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر سنة 2002، ص 232.

(15) يحي بن لعلى، الخبرة في الطب الشرعي، الجزائر، بدون طبعة، ص 14.

(16) مولاي ملياني بغدادي، المرجع السابق، ص 15.

(17) أنظر المادة 141 من المرسوم التنفيذي رقم 09/08 المؤرخ في: 2008/02/25 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية مؤرخة في 17 ربيع الثاني 1429 الموافق لـ 2008/05/23 عدد 21، ص 03.

(18) مراد محمود الشنيكات، مرجع سابق، ص 106.

(19) محمود السيد عمر التحيوي، أنواع التحكيم وتمييزه عن الصلح والوكالة والخبرة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2002، ص 284.

(20) لحسن بن شيخ أث ملويا، مرجع سابق، ص 217.

(21) لحسين بالشيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 217.

(22) محمود السيد عمر التحيوي، المرجع السابق، ص 217.

(23) عدلي عبد الباقي، شرح قانون الإجراءات الجنائية، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، 1993، ص 455.

(24) مراد محمود الشنيكات، مرجع سابق، ص 106.

(25) غازي مبارك الذنيبات، مرجع سابق، ص 82.

(26) مراد محمود الشنيكات، مرجع سابق، ص 107.

(27) ميشال بونشير، مدخل القانون، ترجمة محمد أرزقي نسيب، دار القصبة للنشر، الجزائر، 2004، ص 25.

(28) أنظر المادة 131 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر.

(29) مراد محمود الشنيكات، المرجع السابق، ص 106.

(30) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1416 الموافق لـ 1995/10/15، الجريدة الرسمية رقم 60 الصادرة بتاريخ 1995/10/15، ص 3.

(31) أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 95-310 السالف الذكر.

(32) انظر المادة 07 من الأمر رقم 05-01 الصادر في 18 محرم عام 1426 الموافق لـ 27 فبراير 2005 المعدل والمتمم للأمر رقم 70-86 المؤرخ في 17 شوال عام 1390 الموافق لـ 15 ديسمبر 1970 والمتضمن قانون الجنسية، جريدة رسمية مؤرخة في 12 رمضان 1401 الموافق لـ 1981/07/14، عدد 15، ص 15.

(33) انظر المواد 10، 09، 08 الأمر 01/05 المتضمن قانون الجنسية السالف الذكر.

(34) انظر المواد من 215 إلى 388 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 1975/11/26 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، جريدة رسمية مؤرخة في 16 ذو الحجة 1395 الموافق لـ 1975/12/19 عدد 101، ص 1306.

(35) انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 95-310.

(36) انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 95-310.

(37) انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 95-310.

(38) انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 95-310.

(39) انظر المادة 145 من الأمر 155/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 والموافق لـ 08 يونيو 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، جريدة رسمية مؤرخة في 20 صفر 1386 الموافق لـ 1966/07/10 عدد 47 ص 622.

(40) انظر المادة 02 من الأمر 95-08 المؤرخ في 01 رمضان 1415 والموافق لـ 1995/02/01 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، جريدة رسمية مؤرخة في 16 ذو القعدة 1415 الموافق لـ 1995/05/16، عدد 20، ص 5702.

(41) انظر المادة 29 من الأمر 95-08 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري السالف الذكر.

(42) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2000، ص 5.

(43) اسماعين شامة، نظام القانون الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص: 124، 125.

(44) حكم صادر عن محكمة بسكرة بتاريخ: 2005/03/19، عن القسم العقاري، حكم غير منشور.

(45) اسماعين شامة، مرجع سابق، ص 125.

(46) انظر المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(47) عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 207.

(48) انظر المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(49) مولاي ملياني بغدادي، المرجع السابق، ص 50.

(50) انظر المادة 194 من القانون التجاري.

(51) انظر المادة 754 من القانون المدني.

(52) انظر المادة 358 من القانون المدني.

(53) قرار صادر بتاريخ: 2001/03/13 تحت رقم: 230684، مجلة قضائية لسنة 2002، ص 783.

(54) مولاي ملياني بغدادي، المرجع السابق، ص 68.

(55) انظر المادة 127 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(56) انظر المادة 128 من نفس القانون.

(57) انظر المادة 129 من نفس القانون.

(58) انظر المادة 131 من نفس القانون.

(59) انظر المواد 333و 335 من نفس القانون.

(60) انظر المادة 135 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(61) مولاي ملياني بغدادي، المرجع السابق، ص 89.

(62) انظر المادة 132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(63) مولاي ملياني بغدادي، المرجع السابق، ص 91.

(64) انظر المادة 02/133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(65) انظر المادة 133 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(66) انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 310/95 السابق الذكر.

(67) طاهر تواتي، مرجع سابق، ص 50.

(68) انظر المادة 01/132 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(69) محمود توفيق إسكندر، مرجع سابق، ص 70.

(70) مولاي ملياني بغدادي، المرجع السابق، ص 142.

(71) مولاي ملياني بغدادي، المرجع السابق، ص 143، 144.

(72) همام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 382.

(73) أحسن بوسقيعة، المرجع السابق، ص 119.

(74) عبد الحكيم فودة، موسوعة الإثبات في المواد المدنية والتجارية والشرعية، الجزء الثالث، دار المطبوعات الجامعية، مصر، ص 169.

(75) مولاي ملياني بغدادي، المرجع السابق، ص 153.

(76) قرار مؤرخ بتاريخ 1985/01/19 تحت رقم 33801، مجلة قضائية لسنة 1989، عدد 04، ص 22.

(77) انظر المادة 143 من الأمر 66- 224 المؤرخ في: 22 جويلية 1966 المتضمن المصاريف القضائية المعدل بالأمر 69-07 المؤرخ في: 18 سبتمبر 1969، جريدة رسمية مؤرخة في 15 رجب 1389 الموافق لـ 26 سبتمبر 1969، عدد 82، ص 1239.