



جامعة الحاج لخضر باتنة -1-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



الخبرة القضائية كآلية لتطهير الملكية العقارية

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

إعداد الطالب:

- الأستاذ الدكتور: بوكماش محمد

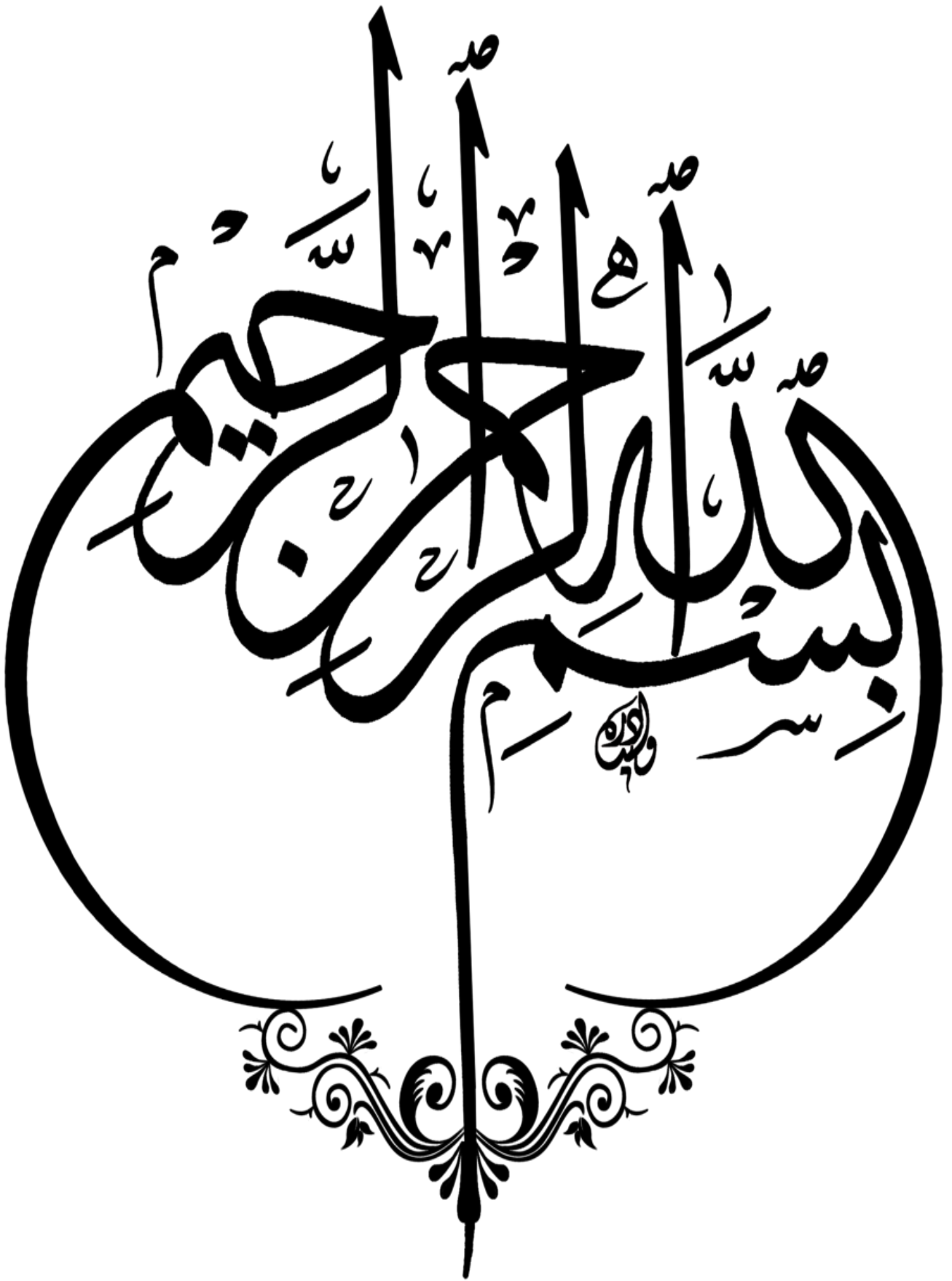
- محنش عبدالقادر

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
تافرونت الهاشمي	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	رئيسا
بوكماش محمد	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مشرفا ومقررا
لخداري عبد الحق	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مناقشا

دورة جوان

السنة الجامعية: 2024/2023



كلمة شكر

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه كما ينبغي لجلال وجهه وعظيم سلطانه
على حسن توفيقه على إنجاز هذا البحث المتواضع، فالحمد لله بكرة وأصيلا
ويشرفني أن أتقدم خصوصا بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذ الفاضل الدكتور:

محمد بوكماش الذي جمعني به صدفة خير من ألف ميعاد

كما أتقدم بالشكر أيضا إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولها مناقشة عملي المتواضع

وعلى إبداء ملاحظاتهم ونصائحهم تفيديني في مشوار البحث العلمي

كما لا أنسى أساتذة كلية الحقوق باتنة تخصص ق عقاري وكذا جميع الزملاء في الفوج 04
بالإضافة للزملاء الدكتور جمال خالدي، قواوسي عبد المومن، خالدي عبد الحميد،

والمهندس العيدون عبد الواحد

وجزيل الشكر إلى كل من تمنى لي التوفيق والنجاح

إهداء

إلى ابنتي وقرّة عيني

سسى

قائمة المختصرات

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

ق.م: القانون المدني

م.ت: المرسوم التنفيذي

د.س.ن: دون سنة النشر

د.ط: دون طبعة

ف: فقرة

ص: الصفحة

ص-ص: من الصفحة إلى الصفحة

مقدمة

مقدمة

تعرف الجزائر ثورة حقيقة في السنوات الأخيرة (2019-2024) تجلت من خلال إعادة هبة الدولة ووضع بناء مؤسساتي يعكس توجهاتها السياسية من خلال إصلاحات اقتصادية لخلق استثمارات كبرى وتعزيز السياسة الاجتماعية فضلا على التحول الرقمي وإعادة بريق الجزائر على الصعيد الدولي.

وللوصول لنتائج مرضية تعكس هذه السياسات ظهرت الحاجة إلى تامين العقار وتطهير التعامل فيه من كافة التصرفات الفوضوية والمضاربات غير المشروعة، وحماية حقوق المتعاملين بما فيها الدولة، بحيث ستسمح عملية التطهير العقاري المرتبطة بضبط وتسليم سندات الملكية العقارية الخاصة ومخططات بيانية للمسح بأداء أكثر للمؤسسات المالية البنوك ذات العلاقة بمنح القروض العقارية والرهنية.

إن تحقيق عملية التطهير العقاري الشاملة بالاكتفاء بعملية المسح العقاري لم تكن كافية لوحدها طالما أن عملية المسح العام للأراضي سجلت تأخرا كبيرا، على إثر ذلك استحدث المشرع في غياب سندات الملكية العديد من الاليات كعقد الشهرة وشهادة الحياة والتحقق العقاري، وهذا أجل تمكين الحائزين حيازة قانونية على أراضي الملكية الخاصة الغير ممسوحة وليست لها عقود من سندات رسمية موثقة ومشهرة، غير ان هذه الاليات كانت كسابقتها ولم تحقق الغرض المرجو منه مما أدى الى فشلها ونتجت عنها الكثير من المنازعات العقارية و التي جميعها تم معالجة عبئها على مستوى القضاء من اجل اكمال عملية التطهير العقارية لها.

فدور القضاء هنا جاء لتصحيح عمل مختلف اليات التطهير التي جاء بها المشرع الجزائري وسد مختلف الثغرات المتصلة بها من اجل الخروج بأحكام وقرارات نهائية تكون بمثابة عقود رسمية خاضعة للتسجيل و الشهر العقاري، ولتحقيق هدف القضاء في هذا الجانب من إرساء مبادئ العدالة وتحقيق المساواة بين المتقاضين ونظرا لكون النزاعات العقارية متشعبة ومعقدة في بعض الأحيان، نجد ان القاضي غالبا ما يلجا إلى ذوي المعارف التقنية والعلمية الذين يعرفون بالخبراء القضائيين كأمر ضروري ووجوبي لا بد منه، قصد تمكينه من فهم جوهر النزاع المطروح، حيث نجد ان المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى قام بتوسيع صلاحيات القاضي وإعطائه دور أكثر إيجابية في مجال التحقيق والإثبات في موضوع القضايا

العقارية، فمُنح له آلية يتمكن من خلالها في تذليل الصعوبات التي تواجهه والتي تتمثل أساساً في الأمر بإجراء خبرة قضائية، تسند مهامها إلى أشخاص يتمتعون بالدراسة الواسعة والكفاءة في تخصصات معينة باختلاف نوع القضية والمجال الذي نشأت فيه، وقد نظم أحكامها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فأفرد لها نصوص خاصة بموجب أحكام المواد 125 إلى 145 منه.

أهمية الدراسة:

- دراسة موضوع الخبرة القضائية وعلاقتها بالقضاء وما تشكله من تكامل وارتباط وثيق فيما بينهما كوسيلة من وسائل الإثبات.

- الرغبة بالإلمام وضبط مختلف القواعد التي تحكم نطاق تطبيق الخبرة القضائية.

- دراسة العلاقة التي تربط الخبرة بالقضاء في تسوية النزاعات المتعلقة بتطهير الملكية العقارية.

أهداف الدراسة:

- تسليط الضوء على الدور الذي تلعبه الخبرة العقارية سواء على مستوى القضاء العادي أو

الإداري في تذليل الصعوبات والعوائق التي تواجه قاضي الموضوع في حل مختلف النزاعات.

- مساهمتها في تطهير الملكية العقارية خاصة وأن الإجراءات التي تتم على مستوى عملية

مسح الأراضي العام في المناطق الممسوحة أو غير الممسوحة من قبل المهندسين والخبراء

العقاريين هي نفسها التي يتم العمل بها من قبل الخبراء القضائيين العقاريين.

- التدقيق في عمل الخبراء العقاريين ومدى تطابقه مع مختلف الإجراءات القانونية المتبعة.

أسباب اختيار موضوع الدراسة:

- الدوافع الذاتية: أدت بي لاختيار هذا الموضوع والتمثلة في علاقتها بالمهنة التي أمارسها

كمهندس معماري معتمد وكخبير قضائي عقاري لدى مجلس قضاء باتنة، وبالتالي فالدراسة

تشمل مجال تخصصي، وكذا محاولة التوسع في مهنة الخبير العقاري وإعطائه بعد وتصور

آخر للأدوار التي من الممكن أن يلعبها مستقبلاً.

- الدوافع الموضوعية: فهي متعلقة بإدارة الجامعة، حيث كنت اعتقد أنني باختيار انشاء

مؤسسة ناشئة في إطار مشروع القرار الوزاري رقم 1275 وهي الشباك الوحيد الإلكتروني

الخاص بتطهير الملكية العقارية، انه سيكون هو رسالة تخرجي من الجامعة بشهادة ماستر 2 لتبين لاحقا ان رسالة التخرج منفصلة تماما عن مشروع المؤسسة الناشئة، اذ لا بد من اعداد رسالة تخرج وهو ما أدى بي لاختيار هذا الموضوع.

الإشكالية:

وهذا ما دفعنا الى طرح الإشكالية الرئيسية التالية: وهي مدى مساهمة الخبرة القضائية العقارية في عملية التطهير العقاري الجارية منذ سنوات؟

تتفرع عنها إشكالية فرعية وهي: هل يمكن اعتمادها كألية قضائية مستقبلية فعالة مساعدة في عملية التطهير العقاري؟

الدراسات السابقة:

يتضمن موضوع الرسالة شقين مهمين هما الخبرة القضائية العقارية وتطهير الملكية العقارية، وكلاهما تم دراستهما بشكل مفصل ومنفصل في الكثير من البحوث والدراسات، ولم يتم التطرق لهما من قبل في موضوع واحد.

- حيث من بين الدراسات التي اهتمت بموضوع الخبرة نجد أطروحة الدكتوراه بعنوان " الخبرة القضائية في المواد المدنية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية" من اعداد الطالبة دهيليس رجاء، تخصص القانون الخاص الأساسي كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبدالحميد بن باديس مستغانم، 2019.

- وبالنسبة للشق الثاني المتعلق بتطهير الملكية العقارية نجد أطروحة الدكتوراه بعنوان "تطهير الملكية العقارية الخاصة الغير الممسوحة في التشريع الجزائري" من اعداد الطالب محمودي عبدالعزيز، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، 2007.

المنهج المتبع:

وسنعمد في معالجة هذا الموضوع على منهجين هما:

-منهج وصفي من خلال عرض مختلف جزئيات الموضوع ووصفها نظرا لطبيعة الملكية العقارية في الجزائر والتي تحتاج الى الخبرة العقارية دائما لتسويتها.

-تحليلي وذلك من خلال محاولة تحليل مختلف النصوص القانونية الواردة في هذه الدراسة كالمراسيم والأوامر والتعليمات والقوانين المتعلقة بالخبرة القضائية العقارية.

وللإجابة على هاته التساؤلات تم اقتراح تقسيم المذكرة الى فصلين، حيث:

- الفصل الأول يعنى بمختلف مفاهيم الدراسة المراد طرحها والمتعلقة بموضوع الخبرة القضائية

العقارية من خلال دراسة النظام القانوني للخبرة القضائية وتناولت خلالها مبحثين:

• المبحث الأول: يدرس مفهوم وخصائص ومميزات الخبرة القضائية

• المبحث الثاني: يدرس آلية عمل الخبراء القضائيين في المجال العقاري

-والفصل الثاني يعالج مجالات تدخل الخبرة وعملها في تطهير الملكية العقارية، بحيث سوف

ندرس السياسة المتبعة في عملية التطهير العقاري من خلال التركيز على نظامين متعلقين

بالشهر العقاري وهما من خلال بحثين:

• المبحث الأول: مجال تدخل الخبرة في النظام الشخصي.

• المبحث الثاني: مجال تدخل الخبرة في النظام العيني.

وانتهينا بخاتمة جامعة لما تم دراسته مع استخلاص نتائج وتوصيات تكون قد اثرت موضوع

رسالتنا.

الفصل الأول:

النظام القانوني للخبرة القضائية العقارية

الفصل الأول: النظام القانوني للخبرة القضائية العقارية

إن دراسة موضوع الخبرة القضائية يفتح لنا الباب لمعرفة ماهيتها ومجالات استعمالها و الآثار المترتبة عنها باعتبارها دليل من أدلة الإثبات التي يجوز للمحكمة أن تلجأ إليها، ويكون هذا اللجوء مقرونا بالمسائل الفنية او العلمية التي تخرج عن ادراك و تصور قضاة الموضوع وهذا كله في حالة ما اذا كانت القضايا المعروضة تتطلب ذلك، و للوصول الى الحقيقة نجد ان القاضي يتعذر عليه في بعض الاحيان مباشرة التحقيق بنفسه، بحيث تكون كل أو بعض وقائع الدعوى خارجة نوعا ما عن معارف القاضي، لذا يجوز له أن يستعين بالخبراء المختصين في كل المسائل التي يستلزم الفصل فيها.

ولدراسة هذا النظام القانوني قمنا بتقسيم هذا الفصل الى مبحثين مهمين، حيث ان (المبحث الأول) يتناول مفهوم ومميزات الخبرة القضائية بينما في (المبحث الثاني) يتناول اليات عمل الخبراء القضائيين في المجال العقاري.

المبحث الاول: مفهوم ومميزات الخبرة القضائية

يحتاج القاضي من أجل تحديد جوانب النزاعات وجعل المسائل الفنية مفهومة- خاصة في المجال العقاري -الاستعانة بالخبراء في المجالات ذات الصلة، ومن أمثلة هذه المهام فحص ومعاينة قطع الأراضي على الشيوخ مثلا، وإعداد مخطط التقسيم من خلال فرز حصة كل طرف، وإنشاء المخططات البيانية، معاينة ومراقبة مختلف الاشغال الأساسية لعملية البناء لتسليط الضوء على العيوب في مشروع التي تكون مصدر الخلافات بين الأطراف المعنية، كما يظهر في اتفاقيات البيع أو صفقات البناء، أو من خلال التدخلات لمراقبة عمليات المسح الجارية و فك النزاعات الناتجة عنها من خلال تعيين الحدود والرسم التخطيطي للقطع الأرضية الممسوحة والغير ممسوحة وغيرها من الاعمال الفنية الاخرى.

وسنتطرق في هذا المبحث الاول إلى تعريف هذه الخبرة القضائية (المطلب الأول)، ثم معرفة تمييزها عن باقي وسائل الاثبات (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف الخبرة القضائية

ولتعريف الخبرة القضائية لا بد من التفصيل فيها من حيث المصادر التي جاءت منها كالمصدر اللغوي والمصدر التشريعي والمصدر الفقهي، وهو ما سيتم تناوله في الفروع الثلاثة الأولى لهذا المطلب.

الفرع الأول: التعريف اللغوي

الخبرة لغة من الخبر أي البناء ورجل خابر وخبير، والخبير اسم من أسماء الله الحسنى ورد في القرآن الكريم 47 مرة، وقد قال تعالى: " فَسئَلُ بِهِ خَبِيرًا "¹ اسأل عنه خبيراً يخبر به فالخبرة لغة هي العلم بالشيء والخبير هو العالم وعرفته على حقيقته².

هي العلم بالشيء والخبير هو العالم ويقال خبرت الأمر أي عملته وخبرت بالأمر إذا عرفت على حقيقته².

الخبرة هي المعرفة ببواطن الأمور وهو مصطلح عام يختزل مفهوم المعرفة أو المهارة أو قدرة الملاحظة، لكن بأسلوب فطري عفوي عميق، عادة يكتسب الإنسان الخبرة من خلال المشاركة في عمل معين، وغالبا ما يؤدي تكرار هذا العمل إلى تعميق معرفة كيفية عمل شيء ما وليس مجرد معرفة خبرية (قولية) ، لذلك غالبا ما يضيفي الفلاسفة الخبرة على أنها معرفة تجريبية أو معرفة بعدية³.

الفرع الثاني: التعريف التشريعي

أما تشريعا، فإن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لم يعرف الخبرة القضائية شأنه في ذلك شأن غالبية التشريعات، منها القانون الفرنسي والقانون المصري والقانون الأردني⁴.

فالقانون الجزائري ذكرها في إجراءات التحقيق وهذا ما تضمنته المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد والتي لا يوجد نص مماثل في قانون الإجراءات المدنية

¹ سورة الفرقان، آية 59، ص: 365

² ابن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع، دار صادر بيروت، ص: 12

³ مجد الدين محمد يعقوب الفيرو ابادي، قاموس المحيط، مؤسسة الرسالة، ط الثامنة، لبنان، 2005، ص: 382.

⁴ محمد حزيب، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2014، ص: 15.

الملغى، حيث تنص على¹: تهدف الخبرة إلى توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضة للقاضي - حيث نجد هذا النص الجديد ينسجم مع موقف المحكمة العليا المعبر عنه في إحدى قراراتها: من المقرر قانوناً أن دور الخبير ينحصر في المعلومات الفنية التي تساعد القاضي على الفهم الشامل لعناصر القضية، فلا يجوز أن ينتدب للقيام بعمل يعد من الصميم مهام القاضي مثل إجراء تحقيق و سماع الشهود، فمهمة الخبير تقتصر على إبداء رأيه في المسائل الفنية التي يصعب على القاضي استقصائها بنفسه دون المسائل القانونية.

وفي اجتهاد قضائي للمحكمة العليا، أكدت جهة النقض أنه: "من المقرر قانوناً وقضاء أن يأمر القاضي بإجراء الخبرة وتعيين الخبير مع توضيح مهمته التي تكتسي طابعاً فنياً بحثاً مع مراعاة عدم التخلي عن صلاحيات القاضي لفائدة الخبير، بإجراء تحقيق مع سماع الشهود، ثم اعتماد نتائج التقرير للفصل في موضوع الدعوى، يعد مخالفاً للقانون ومستوجباً للنقض والإبطال².

الفرع الثالث: التعريف الفقهي

لقد تعددت التعريفات الخاصة بالخبرة القضائية من قبل الفقهاء نوجز بعضها فيما يلي:

المهمة الموكلة من قبل المحكمة أو الهيئة القضائية إلى شخص أو عدة اشخاص أصحاب اختصاص أو مهارة أو تجربة في مهنة ما، أو فن أو صناعة أو علم، ليحصل منهم على معلومات أو آراء أو دلائل اثبات لا يمكن أن تؤمنها بنفسها وتعتبرها ضرورة لتكوين قناعتها للفصل في نزاع معين³.

استيضاح رأي أهل الخبرة في شأن استظهار بعض جوانب الوقائع المادية التي تستعصي على قاضي الموضوع إدراكها بنفسه من مجرد مطالعة الأوراق والتي لا يجوز للقاضي أن يقضي في شأنها استناداً لمعلوماته الشخصية و ليس في أوراق الدعوى وأدلتها ما يعين القاضي على فهمها ويكون استيضاحها جوهرياً في تكوين قناعة شأن موضوع النزاع⁴.

¹ قرار رقم 34653 المؤرخ في 1985/11/20، مجلة قضائية عدد 4 لسنة 1992، ص: 61.

² قرار رقم 97774 المؤرخ في 1993/07/07، مجلة قضائية عدد 24 لسنة 1994، ص: 108.

³ عبد الحميد الشواربي، التزوير والتزييف مدنياً وجنائياً في ضوء الفقه والقضاء، مؤسسة المعارف للطبع والنشر، 1998، ص: 552.

⁴ همام محمد محمود زهران، الوجيز في إثبات المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية الجديدة، مصر، 200، ص: 357.

وعرفت أيضا بأنها وسيلة إثبات استثنائية يلجأ إليها القاضي من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الفرقاء في الدعوى، ليستعين من خلالها بمختصين في مسائل فنية أو علمية أو مهنية تخرج بالضرورة عن حدود إدراكه وعلمه المفترض ليدرك ويثبت من خلالها عناصر وتفاصيل الواقعة المعروضة عليه، مراعيًا في ذلك الشروط التي حددها القانون¹. وأن الخبرة هي إحدى طرق الإثبات المباشرة التي تنصب مباشرة على الوقائع المادية المراد إثباتها، وتعتبر أيضا نوعا من المعاينة الفنية، التي تتم بواسطة من يتمتعون بكفاءة فنية لا تتوافر لدى القاضي.

إن تعريفات الخبرة التي قدمها الفقه السابق توضح بجلاء أنها تتمحور حول فهم وإدراك المشكلات التي وضع القاضي لحلها، وأن الخبرة هي الوسيلة الوحيدة لإثبات هذه الأهداف وتحقيقها. وبطبيعة الحال، يجب على القاضي نفسه، كجزء من واجباته القضائية، أن ينظر في الوقائع التي تعرض عليه من أجل إثبات الإدانة². وهذا يعني أن هناك مجالاً للاستثناءات من القاعدة العامة، مما يسمح للقاضي بالتشاور مع خبراء آخرين من ذوي المعرفة بعلم أو فن الموضوع المطروح، مثل الطبيب الشرعي أو الخبير أو المهندس أو متخصص عقاري لإثبات ذلك وتأكيدِه. في بعض الأحيان يكون ذلك مطلوباً عندما لا يكون هناك طريق بديل يمكن استخدامه.

المطلب الثاني: تمييز الخبرة القضائية عن وسائل الإثبات الأخرى

.للخبرة القضائية صفات ومميزات تفرقها عن باقي وسائل الإثبات الأخرى كالتحقيق والمعاينة والشهادة ولكل منها مميزاتها:

الفرع الأول: الخبرة والتحقيق

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

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

¹ محمد حزيط، مرجع سابق، ص: 17.

² الدكتور مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني، دراسة مقارنة، دار الثقافة، عمان، ص:

يتضمن كل من التحقيق والخبرة الإدلاء بتصريحات من قبل الأشخاص الذين يتم الاستماع إليهم، سواء كان فرديا أو امام الخصوم. يُطلب من هؤلاء الأفراد الكشف عن أسمائهم ومكان إقامتهم ومهنتهم ونوع العلاقة التي تربطهم بالطرفين. وإلى أن تنتهي إجراءات التحقيق أو الخبرة، عليهم أيضاً أن يخضعوا لسلطة الجهة التي تتلقى أقوالهم¹.

ويختلف المقياس الأول للتحقيق عن الخبرة في أن صاحب الأقوال يشار إليه على أنه شاهد وتعتبر الأقوال شهادة. وفي المقابل، فإن المعلومات التي يقدمها الأفراد الذين يتم الاستماع إليهم في الإجراء الثاني يشار إليها باسم "الأقوال والملاحظات"، ويشار إليهم باسم "أهل العلم". * بالنسبة للشهود في التحقيق ملزمين بحلف اليمين، والأمر على خلاف ذلك في الخبرة لأن الخبير لا يؤدي اليمين إلا مرة عند بداية كل سنة قضائية.

* يحزر محضر وجوبا تدون فيه الشهادة الواردة في التحقيق، أما في الخبرة فيعاد ذكر أقوال وملاحظات الخبير ضمن تقرير الخبرة².

الفرع الثاني: الخبرة والمعينة

ويقصد بالمعينة " أن يشاهد القاضي بنفسه أو بواسطة أمينه محل النزاع بين المتخاصمين لمعرفة حقيقة الأمر"³.

نصت على المعينة المادة 146 ق.إ.م.إ بقولها "يجوز للقاضي من تلقاء نفسها أو بطلب الخصوم القيام بإجراء المعينات...مع الانتقال إلى عين المكان إذا اقتضى الأمر ذلك". وتتشابه المعينة مع الخبرة، فهي عمل إجرائي ذو طابع قضائي يجوز للقاضي استخدامه إذا لزم الأمر، إما حسب تقديره أو استجابة لطلب من الأطراف المعنية. ويمكن استخدامه بشكل مستقل دون وجود قضية أمام المحكمة، أو كمسألة تكميلية ضمن قضية معلقة⁴. هذه العملية غير ملزمة للمحكمة وقد تستخدم تقرير المعينة كدليل مقنع وأساسي لحل النزاع.

¹ محمد حسن قاسم، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحلبي الحقوقية، 2009، ص: 229.

² جمال الكيلاني، "الإثبات بالمعينة والخبرة في الفقه القانون"، مجلة جامعة النجاح للأبحاث (العلوم الإنسانية)، المجلد 16، العدد 01، فلسطين، 2002، ص: 270.

³ جمال الكيلاني، مرجع سابق، ص: 270.

⁴ محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص: 397.

ومع ذلك، يجوز للمحكمة أن تختار تجاهل التقرير إذا وجدت أدلة كافية في القضية لتكوين حكمها الخاص. وفي حالة رفض تقرير المعاينة تلتزم المحكمة بتبرير هذا القرار¹. وتختلف المعاينة عن الخبرة، في أن:

* من ناحية الواقعية فالمعاينة تعطي للمحكمة صلة مباشرة مع الواقعة لا تحاكيها وسائل الإثبات الأخرى، فمهما كانت الخبرة مكتملة، لن تعطي الصورة الكاملة والصادقة للواقع كما هو الحال في المعاينة والمشاهدة المباشرة

* من ناحية الوقت والتكلفة فالمعاينة لا تتطلب نفقة كبيرة وتتجز في أسرع وقت، عكس الخبرة. * من ناحية استنباط الدليل حيث تعتبر المعاينة من أدوات الإثبات المباشرة، حيث يقوم القاضي بنفسه باستنباط الدليل من مشاهدته، أما الخبرة فهي من أدوات الإثبات غير المباشرة، حيث يقوم بها شخص ذو خبرة واسعة من العلم لا يكتسبها القاضي.

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

* حضور الخصوم شرط في المعاينة، بينما لا يشترط دائماً حضوره في الخبرة.

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

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

* قد يكون مكان المعاينة داخل أو خارج المحكمة، أما الخبرة فعادة ما تتم خارج المحكمة².

الفرع الثالث: الفرق بين الخبرة القضائية والشهادة.

في الخبرة القضائية فان الخبير يؤسس رايه بناء على وقائع معينة مستندا على مهاراته الفنية أو العلمية، في حين أن الشهادة تتمثل في رواية تلك الوقائع التي أدركها الشاهد بنفسه.

¹ محمد حسن قاسم، مرجع سابق، ص: 397.

² جمال الكيلاني، مرجع سابق، ص: 27.

وقد نصت المادة 150 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: "يجوز الأمر بسماع الشهود حول الوقائع التي تكون بطبيعتها قابلة للإثبات بشهادة الشهود، ويكون التحقيق فيها جائزا مفيدا للقضية"¹.

المبحث الثاني: آليات عمل الخبراء القضائيين في المجال العقاري

إن تعيين خبير لقضية ما هو ما هو إلا وسيلة لإثبات حقائق أو معرفة فنية أو تقنية. و يمكن للقاضي تعيين الخبير من تلقاء نفسه، أو بناء على طلب أحد الأطراف، أو بالتراضي بينهما، وذلك من خلال الاستعانة بخبير - شخص لديه معرفة محددة في مجال ذي صلة بموضوع الدعوى أو الأطراف - وبما أن قرار الاستعانة بالخبرة متروك للقاضي الذي ينظر في الدعوى، فإذا أمر بذلك فإنه يختار الخبير أو الخبراء المدرجين في قائمة الخبراء المعترف بهم من قبل المجالس القضائية.

المطلب الأول: مفهوم الخبير القضائي في المجال العقاري

مصطلح "الخبير" له تعريفات متعددة أوجدها الفقه والسوابق القانونية. وبحسب بعضهم فهو شخص يتمتع بالخبرة العلمية والتكنولوجية اللازمة للتركيز على تخصص ومجال معين. حيث يطلب من الخبير مساعدة السلطة القضائية في تقييم الأمور الفنية لتعويض نقص معلومات القاضي ومعرفته في هذه المجالات ومساعدته في معرفة الحقيقة، وتحقيقا لهذا الغرض لا يكفي المعرفة النظرية للخبير بل يجب أن تتوفر له القدرة على تطبيق تلك القواعد النظرية على الحالات الواقعية ولا يتحقق هذا إلا بالخبرات العلمية². كما يعرف الخبير على أنه شخص له دراية خاصة بمسألة من المسائل فيلجأ إلى الخبرة كلما قامت في الدعوى مسائل تتطلب لحها معلومات خاصة لا يأنس القاضي من نفسه الكفاية العلمية أو الفنية لها³.

¹ المادة 150 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09

² عثمان آمال عبد الرحيم، الخبرة في المسائل الجنائية، طبعة الأولى، دار النهضة العربية القاهرة، سنة 1964، ص: 37

³ مولاي بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلب، الجزائر، 1998، ص: 19.

الفرع الأول: تعريف الخبير القضائي في المجال العقاري

المهندس الخبير العقاري في مجال الخبرة العقارية يعد ضروريا لإسهامه بشكل كبير في فض مختلف القضايا العالقة على مستوى القضاء، حيث يساهم بتدخلاته في تبسيط مختلف النزاعات العقارية عن طريق مخططاته الطبوغرافية، وقد فرض عليه المشرع مجموعة شروط لممارسة المهنة، كما أحاطه بالتزامات وكفل له حقوق تسمح له بممارسة المهنة ضمن إطار مشروع ومنظم.

نظمت أحكام هذه المهنة الأمر رقم 95-08 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، وعرفته المادة الثانية منه بأنه: "يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر، كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية الوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية¹.

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

يقوم المهندس الخبير العقاري، دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الأملاك العقارية بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك وفقا لأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها.

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

وعليه فالحالات التي يحكم فيها الأمر 95-08 ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري، يكون كل شخص طبيعي مسؤولاً ويؤدي في المقام الأول المهام التالية باسمه:

إنشاء الوثائق التقنية والتصاميم الطبوغرافية لإدراجها في العقود الرسمية المتعلقة بنقل ملكية العقارات، وكذا الخرائط الطبوغرافية توضح مواقع وحدود وخصائص العقارات، بالإضافة إلى ذلك، يمكنه تقييمها من حيث قيمتها التجارية أو الإيجارية فالعقار سلعة ثابتة لا تتأثر بالانتقال، وهي مستقرة في موقعها الحالي².

¹ المادة 02 من الامر 95-08 المؤرخ في 01 رمضان 1415، الموافق لـ 01 فبراير 1995، المتعلق بمهنة المهندس

الخبير العقاري، الجريدة الرسمية المؤرخة في 16 ذي القعدة 1415، العدد 20، ص: 05.

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2000، ص: 05.

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 95-08 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري وتقوم المسؤولية الجزائية لمن أمر ونفذ الخبرة دون وجود اسم الخبير ضمن القائمة المعتمدة من طرف هيئة المهندسين الخبراء العقاريين¹.

الفرع الثاني: شروط التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 95-310: "يجوز أن يسجل أي شخص طبيعي أو معنوي في إحدى قوائم الخبراء القضائيين متى استوفى الشروط المحددة في هذا المرسوم" حيث يختار الخبراء القضائيون على أساس القوائم التي يوافق عليها وزير العدل في دائرة اختصاص المجلس القضائي ويمكن تعيينهم استثناء لممارسة مهامهم خارج اختصاص المجلس الذي ينتمون إليه، ويجوز أن يسجل أي شخص طبيعي أو معنوي في قائمة الخبراء القضائيين.
أولاً: يشترط في الشخص الطبيعي توافر الشروط الآتية²:

- * أن تكون جنسيته جزائرية، مع مراعاة الاتفاقيات الدولية،
- * أن تكون له شهادة جامعية، أو تأهيل مهني معين في الاختصاص الذي يطلب التسجيل فيه
- * ألا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالأداب العامة أو الشرف،
- * ألا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية،
- * ألا يكون ضابطاً عمومياً وقع خلعه أو عزله، أو محامياً شطب اسمه من نقابة المحامين، أو موظفاً عزل بمقتضى إجراء تأديبي بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالأداب العامة أو الشرف.
- * ألا يكون قد منع بقرار قضائي من ممارسة المهنة،

¹ المادة 05 من الأمر 95-08 المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري السالف الذكر.

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1416، الموافق ل 15 أكتوبر 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية الصادرة في 15 أكتوبر 1995، العدد 60، ص: 03.

* أن يكون قد مارس هذه المهنة أو هذا النشاط في ظروف سمحت له أن يتحصل على تأهيل كاف لمدة لا تقل عن سبع سنوات،

* أن تعتمد السلطة الوصية على اختصاصه أو يسجل في قائمة تعدها هذه السلطة.

ثانياً: يشترط في **الشخص المعنوي** الذي يترشح للتسجيل في قائمة الخبراء القضائيين ما يأتي: أن تتوفر في المسيرين الاجتماعيين الشروط الآتية¹:

* ألا يكون قد تعرض لعقوبة نهائية بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالأداب العامة أو الشرف،

* ألا يكون قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية،

* ألا يكون ضابطاً عمومياً وقع خلعه أو عزله، أو محامياً شطب اسمه من نقابة المحامين،

أو موظفاً عزل بمقتضى إجراء تأديبي بسبب ارتكابه وقائع مخلة بالأداب العامة أو الشرف،

* أن يكون الشخص المعنوي قد مارس نشاطاً لا تقل مدته عن خمس سنوات لاكتساب تأهيل كاف في التخصص الذي يطلب التسجيل فيه،

* أن يكون له مقر رئيسي أو مؤسسة تقنية تتماشى مع تخصصه في دائرة اختصاص المجلس القضائي.

* يجب تقديم طلب التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين إلى النائب العام لدى المجلس القضائي الذي يختار مقر إقامته بدائرة اختصاصه، مع تبين بدقة الاختصاص أو الاختصاصات التي يطلب التسجيل فيها، وأن يرفق طلبه بالوثائق الضرورية.

* يحول النائب العام الملف بعد إجراء تحقيق إداري إلى رئيس المجلس القضائي الذي يستدعي الجمعية العامة للقضاة العاملين على مستوى المجلس والمحاكم التابعة له لإعداد قائمة الخبراء القضائيين حسب الاختصاص، في أجل شهرين (2) على الأقل قبل نهاية السنة القضائية، وترسل هذه القوائم إلى وزير العدل، حافظ الأختام، ليوافق عليها.

* يؤدي الخبير المقيد أول مرة في قوائم المجالس القضائية اليمين القانونية.

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 95-310 المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1416، الموافق ل 15 أكتوبر 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، الجريدة الرسمية الصادرة في 15 أكتوبر 1995، العدد 60، ص: 03.

الفرع الثالث: الاعمال الموكلة للخبير القضائي

أولاً: مهام الخبير: يضطلع بالعديد من المهام من بينها:

* توضيح واقعة مادية تقنية أو علمية محضنة،

* يرفع تقرير للقاضي عن جميع الإشكالات التي تعترض تنفيذ مهمته،

* يطلب من الخصوم تقديم المستندات التي يراها ضرورية،

* يسجل الخبير في تقريره على الخصوص أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم وعرض

تحليلي عما قام به وعائنه في حدود المهمة المسندة إليه ونتائج الخبرة.

ثانياً: واجبات الخبير: يلتزم لاسيما بما يأتي:

* يعد المسؤول الوحيد عن الدراسات والأعمال التي ينجزها،

* يمنع عليه أن يكلف غيره بمهمة أسندت إليه،

* ملزم بالسري المهني.

ثالثاً: أتعاب الخبراء:

يتقاضى الخبير القضائي مكافأة عن خدماته، ويحدد مقدارها القاضي الذي عينه وتحت رقابة

النائب العام، ويمنع منعاً باتاً، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا المجال على

الخبير أن يتقاضى المكافأة من الأطراف مباشرة¹.

المطلب الثاني: الإجراءات الأولية لتعيين الخبير العقاري في عملية الخبرة.

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 دوراً مهماً في تسوية جميع هذه النزاعات والتأثير على رأي القاضي

في الموضوع، حيث نجد ان المشرع الجزائري قد حدد الإطار التنظيمي المتعلق بإجراءات

الخبرة القضائية وخاصة تلك الناشئة عن المعاملات العقارية وهي كغيرها من الإجراءات

المدنية والجنائية تتميز بالدقة بحيث يباشر الخبير العقاري مهامه على النحو المطلوب وفي

الحدود المسطرة له.

¹ / الخبير-القضائي-2-2- <https://www.mjustice.dz/ar/>

الفرع الأول: تعيين الخبير لإجراء الخبرة

يلجأ القاضي العقاري إلى الخبراء من أجل ترسيخ قناعته في حل النزاع فيستعين بذوي المعرفة والخبرة عندما يجد صعوبة في حل بعض الأمور في النزاع وقد يكون تعيين خبير إما من تلقاء نفسه أو بناء على طلب من الخصوم.

حيث نصت المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية: "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من أحد الخصوم، تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة".

ونصت المادة 127 من نفس القانون " في حالة تعدد الخبراء المعنيين، يقومون بأعمال الخبرة معاً، ويعدون تقريراً واحداً، إذا اختلفت آراؤهم وجب على كل واحد منهم تسبيب رأيه." وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 28 ديسمبر 1988 رقم 48764 والذي جاء فيه: " من المقرر قانوناً أنه إذا تعدد الخبراء وجب عليهم القيام بأعمال الخبرة سوية وبيان خبرتهم في تقرير واحد ومن ثم فإن القضاء فيما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون. ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الخبيرين المعنيين قد حرر كل منهما تقريراً مستقراً فإن قضاة الموضوع الذين لم يلتفتوا إلى ذلك يكونوا قد خرقوا القانون ".

ولذلك فإن للقاضي الكلمة الأخيرة في تعيين الخبير في أي وقت خلال القضية، يجوز لأي طرف مشارك في النزاع - المدعي أو المدعى عليه أو الطرف المتدخل - أن يطلب خدمات الخبير.

ويمكنهم أيضاً أن يطلبوا استشارة الخبير كلما سنحت الفرصة، ويحق للخصم إعادة تقديم طلب الخبير أمام هيئة الاستئناف إذا كانت المحكمة الابتدائية قد رفضته.

لا توجد شكلية معينة مطلوبة للتقدم بطلب إجراء الخبرة، ويمكن تقديمه شفهيّاً مع تدوين التفاصيل في محضر الجلسة، أو كتابياً مع ملاحظة توضح أهمية طلب الخبرة ومبرراته ونتيجة لذلك، يجب أن يكون طلب تعيين الخبير المقدم إلى المحكمة دقيقاً وصریحاً وجدياً ويجب أن تتضمن جميع التفاصيل الفنية ذات الصلة بالإضافة إلى القيمة المحتملة للخبير في تسوية النزاع¹.

¹ مراد نور الدين، حيتالة معمر، الخبرة القضائية في الدعاوى المدنية، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والدراسية المجلد 18 ، العدد 04، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم ، 2009، ص: 59.

الفرع الثاني: اخطار الخبير العقاري بتعيينه

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 كالمشرع المصري.

أولاً: الدعوة لإجراء الخبرة: ويدعى الخبير في الجزائر لأداء مهامه حسب ما يدعى عليه التعارف لدى المحاكم من طرف الخصم الذي طلب إجراء الخبرة أو من يهمله التعجيل ويقوم إيداع 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 الآجال بالبدء بالاتصال بالأطراف العيين محل الخبرة وتلقي الوثائق¹.

تقوم المحكمة بتعيين الخبير العقاري وهذا عن طريق ذكر ذلك في منطوق حكمها البيانات التالية م 128 ق.إ.م.إ.:

* ذكر الأسباب التي أدت الى اللجوء الى الخبرة العقارية واهمية ذلك للخصوم في الدعوى

* تحديد و تبين مأمورية الخبير العقاري بيانا دقيقا ، ومختلف التدابير العاجلة التي يؤذن له في اتخاذها.

* تحديد امانة الضبط التي يتم فيها إيداع اتعاب الخبير (مبلغ التسبيق م 291 ق.إ.م.إ.) من قبل الخصم والآجال التي وجب الدفع فيها و المبلغ الذي يجوز للخبير سحبه و صرفه.
* الآجال الممنوحة للخبير العقاري لإيداع تقرير.

ثانياً: الزامية التعيين: توجد قضايا أوجب القانون الرجوع الى خبير عقاري مختص فيها ولا سيما إذا كان الفصل في الدعوى متوقفا على مسائل تستلزم معرفة تقنية خاصة 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.

* قسمة المال الشائع بين الشركاء المنصوص عليها بنص المادة 754 من القانون المدني.

¹ يعلي الحاج، الخبرة العقارية واثرها في القضاء، دار المعرفة، الجزائر، 2005 ، ص: 50

ويختلف منطوق الحكم القضائي الذي يقوم بتعيين الخبير العقاري إما بحكم تمهيدي أو تحضيري، أو بموجب أمر استعجالي¹.

ثالثاً: الفرق بين الحكم التمهيدي والحكم التحضيري

* هو أن الحكم التمهيدي يصدر أثناء سير الدعوى، ويعترض لمصير النزاع كما أنه ينبأ عن وجهة نظر معينة بالنسبة المحكمة، إذ أنه يمس بحقوق الاطراف ويساهم في تحسين أحد مراكز الخصوم كما يحوز قوة الشيء المقضي فيه. ومثال 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 الإلمام أكثر بموضوع النزاع، والفصل فيه على ضوء نتائجها، يعني ذلك أنه لا يؤدي فوراً إلى الحكم ولا يفصح عما ستقضي به المحكمة، كما أنه لا يمس بحقوق الأطراف ولا يفصل في جانب من جوانب النزاع، ومن أمثله (الحكم بانتقال المحكمة للمعينة). وبالتالي فهو حكم لا يحوز قوة الشيء المقضي فيه ولا يجوز استئنافه إلا مع الحكم القطعي الفاصل في النزاع.

*أما الأمر الاستعجالي، فهو إجراء تحفظي مؤقت لا يمس بأصل الحق أي موضوع النزاع، ويتعلق الأمر عادة بالمشاكل الخاصة التي يطرحها البناء في المناطق العمرانية لاسيما ما يترتب عليها من أخطار على العمارات والسكنات المجاورة، والغاية من الاستعجال هي تعيين خبير لتحديد احتمالات الخطر².

*ويقوم قاضي الموضوع بتعيين الخبير إما تلقائياً أو بطلب الخصوم وبصفة فرعية أما قاضي الاستعجال، فيقوم بتعيينه بناء على طلب أحد الأطراف بصفة أصلية وليس فرعية كونها قضية مستعجلة تتطلب الفصل فيها بسرعة.

¹ حسين طاهري، دليل الخبير القضائي، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، ب ط، عين مليلة، الجزائر، 2014، ص:

25- 26

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

، ص: 53.

*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.

الفرع الثالث: إجراءات استبدال ورد الخبير وتنحيته

بعد تعرضنا لإجراءات تعيين الخبير وتوصلنا إلى أن ندبه ضروري في بعض الحالات ومستحب في حالات أخرى وذلك راجع إلى السلطة التقديرية للقاضي، ولذلك فإنه يحق لهذا الأخير رد أو استبدال الخبير من تلقاء نفسه أو بناء على طلب الخصوم إذا وجدت الأسباب القانونية لذلك، كما يجب للخبير أن يرفض المهمة المسطرة إليه أو يتنحى منها لأسبابه الخاصة.

أولاً: إجراءات استبدال الخبير

وقد نصت عليه المادة 132 ق. إ.م. إ: "إذا رفض الخبير إنجاز المهمة المسندة إليه أو تعذر عليه ذلك استبدل بغيره بموجب أمر على عريضة صادر عن القاضي الذي عينه إذا قبل الخبير المهمة ولم يقم بها أو ينجز تقريره أو لم يودعه في الأجل المحدد جاز الحكم عليه بكل ما تسبب فيه من مصاريف، وعند الاقتضاء الحكم عليه بالتعويضات المدنية، ويمكن علاوة على ذلك استبداله"

والمشعر الجزائي لم يحدد الأسباب على سبيل الحصر والحالات التي يجوز من أجلها طلب استبدال الخبير بغيره، بل تركها لظروف وملابسات القضية، وكذا لتقدير المحكمة. ويتم استبدال الخبير عن طريق عريضة، يتقدم بها من يهمله الأمر من الخصوم متضمنة أسماء الأطراف وألقابهم وعناوينهم ووظائفهم، وملخصاً وجيزاً عن وقائع الدعوى وتاريخ الحكم الصادر بتعيين الخبير محل الاستبدال، وكذا ذكر اسم ولقب الأخير والأسباب التي دعت إلى استبداله بغيره، وتقدم العريضة إلى رئيس المحكمة المختصة مع التوقيع.¹

ويصدر رئيس المحكمة أمراً على ذيل عريضة يعين فيه خبيراً آخر محل الخبير الأول ليقوم بنفس المهمة، بعد التحقق من أن الطلب مبني على أسباب مقبولة والا يرفض الطلب

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

واستبدال الخبير يتبعه بالضرورة تبليغ الخصوم بهذا الإجراء حتى يتمكنوا من استعمال حقهم في الرد. إلا أنه لا يجوز لهم استئناف الأمر الذي يقضي بنذب الخبير الثاني لأنه لا يعد حكما ولا أمرا استعجاليا¹.

كما يمنح القانون الخبير العقاري خيار الاستبدال طواعية في حالة افتقاره إلى الكفاءة الفنية اللازمة لإنهاء المهمة أو تعرضه لحرَج يمنعه من التصرف باستقلالية وحرية في تنفيذ المهمة، حيث يقدم الخبير طلب الاستقالة إلى السلطة التي عينته، ويجوز لهذه الهيئة قبول الطلب إذا رأت أن مبررات الخبير معقولة ومقبولة، أو يجوز لها رفض الطلب إذا كان يفتقر إلى أساس قانوني صحيح أو من شأنه أن يعيق حسن سير العدالة، ويظل الخبير مكلفا بهذه المسؤولية وفي هذه الحالة قد يحكم عليه بالتعويض ويستبدل بشخص آخر².

ثانيا: إجراءات رد الخبير

وقد نصت عليه المادة 133 ق. إ.م. إ: "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 يقبل الرد إلا بسبب القرابة المباشرة أو القرابة الغير مباشرة لغاية الدرجة الرابعة او لوجود مصلحة شخصية أو لأي سبب جدي آخر".

إن رد الخبير هو إجراء خوله المشرع لأطراف الخصومة للوقوف في وجه الخبير الذي عينته المحكمة من تلقاء نفسها وإزاحته أو تبديله بغيره إذا كان يخشى منه تحيزا أو محاباة لأحد الخصوم، ويعود للمحكمة تقدير الأسباب إذا كانت مؤسسة ولها ما يبررها وللمحكمة رفض طلب الرد إذا لم يكن مستندا على أي سبب وجيه أو خطير.

أما إذا كان قد بدأ الخبير في إنجاز خبرته وجب عليه التوقف عن تنفيذها لحين الفصل في طلب الرد³.

¹ دهيليس رجاء، مرجع سابق، ص: 184-186

² صبرينة حساني، الخبير القضائي في المواد المدنية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص: 67

³ مولاي ملياني بغداددي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلب الجزائر، 1992، ص: 89-91.

ويستمع القاضي المختص إلى كل من الخصوم والخبير المطعون فيه ويناقش أسباب الطعن. وسيقوم بعد ذلك بالبت في الطلب سريعاً وإصدار أمر غير قابل للاستئناف. إذا اقتنع القاضي بأسباب الطعن الواردة في الطلب، فإما أن يستجيب لطلب الخصم بالأمر بتعيين خبير آخر أو يرفض طلب الطعن إذا كانت الأسباب المبينة فيه غامضة أو لا أساس لها من الصحة.

إذا لم يكن طلب الخصم الرد إلا بقصد التشهير بالخبير، جاز للخبير المطلوب رده أن يطلب منه التعويض عن الاساء التي لحقت به¹.

المطلب الثالث: إجراءات شروع الخبير العقاري في عملية الخبرة

بعد تعيين الخبير العقاري المؤهل وقبوله المهمة الموكلة إليه، فإن الخطوة التالية هي أن يبدأ الخبير العمل مباشرة وفي الإطار الزمني والأجال المحددة، خلال هذه المرحلة يقتصر دور الخبير على جمع المعلومات من الأطراف المعنية حول النزاع وتوثيقها عند زيارتهم لمكان الخبرة، يتم بعد ذلك إجراء أعمال التحقيق الفني والتقني على الممتلكات المعنية حتى يتم إعداد تقرير الخبير وتقديمه إلى المحكمة.

الفرع الأول: استدعاء الخصوم وجمع المستندات

بعد تعيين الخبير وإطلاعه على المستندات والأوراق في الدعوى وجب عليه تحديد تاريخ لبدء أعماله كي لا يتجاوز المهلة القانونية المحددة بالحكم القاضي بتعيينه.

يقوم الخبير باستدعاء الخصوم، فيخطرهم باليوم والساعة والمكان الذي ستتم فيه الخبرة ويتم هذا الإخطار بصفة رسمية أي عن طريق محضر قضائي، حتى يتمكن الخبير من الاستماع إلى الخصوم وتلقي المعلومات والملاحظات منهم وفقاً لما جاء في المادة 135 من ق.إ.م.إ. وهذا ما استقرت 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.

¹ مولاى مليانى بغدادى، مرجع سابق، ص: 92 .

يقوم الخبير بالاتصال بالخصوم واستدعائهم و اخطارهم بالساعة والمكان الذي ستتم فيه الخبرة و هذا تماشيا مع المادة 135 ق.إ.م.إ ، يتم هذا الإخطار بصفة رسمية - عن طريق محضر قضائي - ليتمكن الخبير من التحدث مع الأطراف المعنية وجمع البيانات والملاحظات منهم، وهذا ما ذهب اليه مجلس الدولة والمحكمة العليا أنه يجب على الخبير القيام بهذا الإجراء و تبليغ الاطراف قبل البدء في عملية الخبرة على العقارات المتنازع عليها¹.

ويكون تسليم الوثائق للخبير استنادا إلى طلبه أو رغبة الأطراف في ذلك أو بناء على أمر المحكمة ويمضي الخبير وصلا باستلام المستندات والملفات ليس لها إلا لهدف مساعدته في أداء مهمته وذلك بالمعلومات التي يستقيها من مصادرها.

تتمثل هذه الوثائق عادة في عقود أصل الملكية والأحكام النهائية السابقة لنفس الموضوع، كذلك الصور الفوتوغرافية والمخططات وكل شيء يؤدي إلى توضيح أكثر لموضوع الخبرة².

الفرع الثاني: البدء في عملية الخبرة

يقوم الخبير في هذه المرحلة بالانتقال الى مكان اجراء الخبرة من اجل معاينة العقار موضوع النزاع ودراسة جميع نقاط النزاع التي تم تدوينها من اقوال الخصوم وجمع المستندات، حيث يستخدم الخبير الأدوات التي تقع ضمن نطاق اختصاصه لتقييم الحالة المادية للممتلكات والبحث في الجوانب الفنية للخلاف. وقد يواجه تحديات أثناء قيامه بواجباته، ويخضع لإشراف مباشر من القاضي والمتقاضين.

أولاً: الانتقال الى مكان الخبرة

على الخبير المعين أن ينتقل إلى موقع العقار المتنازع عليه لإجراء معاينة شخصية له، ما دام النزاع العقاري يستلزم جمع معلومات كافية عن العقار والقيام بالدراسات الميدانية التقنية المطلوبة. وتختلف معاينة الخبير عن معاينة القاضي لأن الأولى من الواجبات المكتملة

¹ عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادى للنشر، الجزائر، الطبعة الثانية، 2009، ص: 139.

² يعلى الحاج، الخبرة العقارية وأثرها في القضاء، دار المعرفة، الجزائر، 2005، ص: 51.

لإجراءات الخبير حيث ينصب عمل الخبير على إثبات واقعة معينة ووصفها ، اما المعاينة الثانية فهي طريقة إثبات منفصلة يستخدمها القاضي في أداء عمله الرسمي¹.
يحرص الخبير على معاينة العقار موضوع النزاع من جميع الزوايا على ان لا يهمل أي جزئية في التحقيق الذي يقوم به فيأخذ بالبعض ويترك الباقي. اعتمادًا على نوع النزاع يتم إجراء عمليات الخبرة بطرق مختلفة قد يقوم الخبير العقاري بفحص عقار شائع لتحديد ما إذا كان مناسبًا للتقسيم، أو يمكنه تقييم مدى الضرر الذي لحق بالمنزل الذي اشتعلت فيه النيران، وتقييم ما إذا كان من الممكن ترميمه، وتقديم تقدير للتكاليف المرتبطة بذلك².
كما يلتزم الخبير خلال جمع المعلومات، سواء كانت شفوية أو مكتوبة بتوثيق أقوال الخصوم بنزاهة وأمانة وهذا في اطار مواجهة الخصوم على ارض الواقع ، كما أنه يستمع أيضاً إلى الشهود دون حلف يمين، حيث ان أقوالهم في هذه الحالة لا تساوي الشهادة المقدمة في المحكمة الا بعد أداء اليمين³.

وبموجب نص المادة 142 ق.إ.م.إ يمكن القول أنه يجوز للخصوم إبرام صلح أمام الخبير وعلى هذا الأخير أن يدون مضمون الصلح في التقرير والمشعر الجزائري قد أولى اهتماما واسعا لمسألة الصلح لما فيها من فائدة للأطراف، باعتبارها وسيلة للتقليل من الخصومات.

ثانيا: الإشكالات التي تصادف عمل الخبير لإنجاز مهمته

حيث يتولى القاضي معالجة وتذليل مختلف الإشكالات والصعوبات التي تواجه الخبير اثناء تأدية عمله من خلال الفصل فيها بأمر غير قابل للطعن ومن بين هذه الإشكالات:
*يقوم الخبير بإخطار القاضي إذا رفض الخصوم تقديم الوثائق والمستندات والمخططات المتعلقة بموضوع النزاع؛ حيث يتمتع القاضي بسلطة مطالبة الخصوم بتقديم المستندات تحت طائلة الغرامة ومتابعة أي تداعيات قانونية لعدم رغبتهم في الامتثال.

¹ عبد الرزاق أحمد الشيبان، "إجراءات الخبرة القضائية ودورها في الإثبات"، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة جبهان، السليمانية، د.س. ص: 435.

² صبرينة حساني، مرجع سابق، ص: 40

³ يوسف دلاندة، مرجع سابق، ص: 95

*في حالة الدفعة الاولى المقدمة لا تكفي لدفع أتعاب الخبير، يقوم القاضي بالتحقيق في مسألة المبلغ المقدم لتحديد ما إذا كان كافياً أم لا، إذا لم يكن ذلك كافياً، يقرر المبلغ الإضافي المطلوب تسبقه ومتى يجب إيداعه¹.

ثالثاً: العقوبات التي تواجه عمل الخبير اثناء إنجاز مهمته

هناك اعتراضات تنشأ اثناء انجاز الخبير لعمله تتمثل في رقابة القاضي والخصوم لخبرته، وهي رقابة إيجابه هدفها التعاون والتكامل بين جميع الاطراف لضمان إنجاز المهمة على النحو المنشود.

حيث ان القاضي يقوم بالإشراف على عمل الخبير العقاري، حيث يكلف كاتب الضبط بتحرير محضر يبين فيه الأشياء التي قام الخبير بمعاينتها والمعلومات التي حصل عليها من الخصوم والخبير، وهذا من اجل تقديم المساعدة المادية والمعنوية والقانونية التي تمكن الخبير من تجاوز جميع العقوبات التي تصادفه وهذا ما تناولته المادة 02/91 من الامر 09-08 كما للخصوم الحق في ابداء الاعتراضات على اعمال الخبير العقاري، ويكون هذا الاعتراض اما مباشرا عند تأدية الخبير لمهامه او امام قاضي الموضوع، كعدم حضورهم لموقع الخبرة ومشاهدة العملية، او عدم اخذ الخبير باقتراحاتهم التي ادلو بها، او إذا طالت عملية الخبر عيب ما او تبين وجود سبب قوي لرد اعمال الخبرة².

الفرع الثالث: مناقشة تقرير الخبرة

متى أنجز الخبير المهمة المكلف بها وجب عليه تقديم تقرير مؤرخ وموقع منه إلى كتابة ضبط المحكمة التي عينته، ووضع تقرير الخبرة لدى المحكمة يعد بمثابة نهاية لمهمة الخبير، فلا يمكنه تقديم أي تقرير آخر تكميلي أو إضافي مالم تأمر المحكمة بذلك.

أولاً: إيداع تقرير الخبرة

يعتبر تقرير الخبرة من الأدلة التي يحدد لها القانون قوة ثبوتية معينة سواء في مواجهة الخصوم أو في مواجهة القاضي، يعتبر دور القاضي سيادي فيما يتعلق بالمسائل القانونية،

¹ مسعودان فتيحة، الدور الإيجابي للقاضي في الخبرة القضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، ص: 08.

² همام محمد محمود زهران، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، د.ط، 2002، ص: 554.

أما فيما يخص الخبير لا يمكن أن يعطي رأيا فيما يخص الطبيعة القانونية مثلا عقد أو قيمة الثبوتية له ولا يمكنه أن يمحص الدوافع ونوايا الاطراف لأن هذه المسألة خارجة عن الطابع التقني لموضوع النزاع فللخصوم الحق في عدم التسليم بصحة ما جاء بتقرير الخبرة ولهم حق مناقشته أما لتأييده أو دحضه وذلك بإبداء وسائل دفاعهم ودفوعهم بشأن هذا التقرير¹. ويبقى الخبير تحت تصرف المحكمة للإدلاء بأي شروح أو توضيحات تراها المحكمة جديرة لحل النزاع، كما نصت عليه المادة 141 من ق.إ.م.إ.

على الخبير الالتزام بالأجل الممنوح له لإيداع التقرير، لأنه في حالة التأخر يجوز الحكم عليه بالمصاريف وعند الاقتضاء بالتعويضات المدنية ويمكن علاوة على ذلك استبداله (المادة 132 ق.إ.م.إ.). غير أنه وفي حالة الضرورة فإنه يجوز للخبير أن يطلب من القاضي الذي عينه تمديد المهلة ولهذا الأخير تقدير مدى جدية الطلب وتحديد المدة اللازمة لإستكمال إعداد التقرير وإيداعه.

ووفقاً للمادة 132 من ق.إ.م.إ.، يواجه الخبير العقاري عقوبات عند تجاوزه للموعد المحدد له لتقديم التقرير. كما قد يواجه أيضاً الاستبدال بالإضافة إلى النفقات، وإذا لزم الأمر التعويض المدني. غير انه يمكن للخبير العقاري أن يطلب من المحكمة التي عينته تمديد المهلة ولقاضي الموضوع تقييم مدى جدية الطلب ومعرفة العوائق التي واجهته والمدة التي سيستغرقها لتخطي هذه العقبات والانتهاه من إعداد التقرير وتقديمه.

ثانياً: دراسة تقرير الخبرة من قبل القاضي

وبعد الانتهاء من إعداد تقرير الخبرة يقوم الخبير بإيداعه لدى أمانة الضبط القضائي، بعد ذلك يقوم الطرف المعني بدفع المبالغ المتبقية للخبير، وقبل اتخاذ القرار يتعين على القاضي أن يدرس بعناية تقرير الخبرة المقدم والحجج المتعلقة بإجابات التقرير ومجالات الاختصاص، وكذا ما جاء به الخصوم من دفوع بشأن الخبرة والرد على التقرير. بعدها يصدر القاضي حكمه ويكون على ثلاثة أوجه:

¹ عادل بوضياف، الوجيز في شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، الجزء الأول، كليك للنشر، سنة 2011، ص: 62.

1- القاضي يتبنى رأي الخبير كليا: وهذا إذا اقتنع القاضي برأي الخبير وبالنتائج التي خلص إليها في تقريره ورأى أنه مناسب ومنتاسق مع بعضه وأجاب على جميع الأسئلة المطروحة عليه وكل هذا يخضع لتقدير القاضي فهو صاحب الراي الأول والأخير و تقرير الخبير مجرد راي استشاري مساعد للقضاة، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1985/01/19 بقولها: "من المقرر قانونا أن القضاء بتفضيل خبرة عن أخرى يخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع التي خولها لهم القانون، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبب وانعدام الأساس القانوني في غير محله ويتعين رده"¹

2- القاضي يتبنى رأي الخبير جزئيا: على ان يقوم القاضي بتعليل اصدار هذا الحكم ولماذا اخذ هذا الجزء بالذات وان يكون ذلك صراحة بدون غموض ولا لبس ، وفي الأخير يبقى راي القاضي هو المهيمن على حكم الدعوى.

3- القاضي يرفض الخبرة بصفة كلية: وهذا إذا رأى القاضي وجود عيب فيها أو نقص فادح ولذلك يأمر القاضي بإعادة خبرة ثانية أو مضادة، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 15 / 05 / 198 بقولها: "يجوز لقضاة الاستئناف أن يستبعدوا ما ورد في تقرير الخبرة الطبية من أنه لا توجد أي صلة بين وفاة الضحية والجروح التي تلقتها من المتهم على شرط أن يعللوا عدم أخذهم برأي الطبيب الخبير وإلا تعرض قضاؤهم للنقض".

إحدى الضمانات التي يتبعها القاضي عند الكشف عن النتائج التي توصل إليها الخبير هي تقديم السبب والأساس المنطقي للقرار الذي أصدره، وقد أيدت ذلك العديد من أحكام المحكمة العليا، أبرزها اشتراط قيام المجلس القضائي بتقديم مبررات أي استبعاد لتقرير خبير أقرته المحكمة الابتدائية أو أي حكم اعتبر تقرير الخبير إنه غامض ويحجب معلومات عن تفاصيل هذا الخلل².

¹ قرار مؤرخ بتاريخ 19 / 01 / 1985 تحت رقم 33801، مجلة قضائية 1989، عدد 04 ، ص: 22

² بطاهر تواتي، مرجع سابق، ص: 06.

خلاصة

حاولنا في هذا الفصل توضيح ماهية الخبرة والدور الذي تلعبه، ومتى يتم اللجوء الى اجرائها في مختلف الدعاوي العقارية المرفوعة، ومدى ارتباطها بالمنظومة القضائية خاصة في الأمور الفنية والعلمية من اجل سد الفراغ المعرفي للقضاة في مختلف القضايا المطروحة، بالإضافة الى آلية عملها والإشكالات التي تثيرها حين تطبيقها، الخطوات المتبعة في انجاز تقرير الخبرة وكيفية تعامل القضاة مع هذا التقرير و الاخذ به كأداة مساعدة تساهم بشكل فعال في الوصول الى الحقيقة بشكل سليم، مما يعزز الثقة بالخبرة في إيصال الحقوق وتحقيق العدل والانصاف.

الفصل الثاني:

الخبرة كأداة لتطهير الملكية العقارية

الفصل الثاني: الخبرة كأداة لتطهير الملكية العقارية

يعتبر المجال العقاري من أهم المجالات التي يلتجئ فيها المتقاضون إلى الخبرة بكثرة إذا تعلق الأمر بسبب من أسباب كسب الملكية وتطهيرها سواء في نظام الشهر الشخصي أو نظام الشهر العيني، فالمشرع الجزائري اعتمد في عملية تطهير الملكية العقارية على هذين النظامين حيث وضع ترسانة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية إلا أنها أفرزت عدة وضعيات تتميز بالتضارب وعدم التجانس والاستقرار، وهذا ما أدى إلى وجود منازعات كثيرة مآلها دائما القضاء للفصل فيها، فالمنازعات العقارية هي كل خلاف بين طرفين أو أكثر يكون موضوعه العقار، قد يكون أطراف المنازعة أشخاص خاضعين للقانون الخاص أو شخص طبيعي في مواجهة شخص معنوي أي الإدارة.

ولدراسة هذه الأداة القانونية قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين مهمين، حيث إن (المبحث الأول) يتناول مجال تدخل الخبرة في النظام الشخصي بينما في (المبحث الثاني) يتناول مجال تدخل الخبرة في النظام الشخصي.

المبحث الأول: مجال تدخل الخبرة في النظام الشخصي

يعتبر نظام الشهر الشخصي أول نظام للشهر العقاري ظهر في العصر الحديث، وتبنته مختلف الدول، وقد أخذت به فرنسا وحاولت تطبيقه في الجزائر على الأراضي المستعمرة، بحيث يكون الشهر فيها طبقا لأسماء الأشخاص من ملاك وأصحاب الحقوق العينية وليس طبقا للعقار موضوع التصرف، وعليه فإنه لا يعطي للمتصرف أي ضمانات بثبوت حقه العقاري فهو معرض للمنازعة في أي وقت وزوال هذا الحق الذي اكتسبه وكذا ضياع الملكية بالتقادم المكسب.

وسنتطرق في هذا المبحث الأول إلى الحياة (المطلب الأول)، ثم عقد الشهرة (المطلب الثاني) إلى التحقيق العقاري (المطلب الثالث) وأخيرا العقود العرفية الثابتة التاريخ (المطلب الرابع).

المطلب الاول: شهادة الحيازة.

يجوز لأي شخص حائز لأرض مملوكة ملكية خاصة ولم يتم تحرير عقودها بعد، ولم تدخل في عملية المسح العام للأراضي، وظل يمارس في الحيازة المستمرة لمدة عام دون أي غموض أو عيوب أن يطلب إعداد شهادة حيازة، والتي يترتب على تقديمها آثار قانونية كبيرة وتمس حتى حقوق المالك الحقيقي عند ظهوره¹.

الفرع الاول: تعريفها

الحيازة هي واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية فعلية على حق عيني أو حق شخصي، سواء كان الحائز هو صاحب هذا الحق أو لم يكن².

وكذلك ظهور الشخص بمظهر المالك أو انه صاحب حق عيني اخر بحيث ان الفكرة وراء الحيازة هي أن الشخص لديه سيطرة فعلية على الحق، بغض النظر عما إذا كان هو المالك أم لا، وهذا على النقيض من التصرفات القانونية التي قد تعكس الحقيقة وقد لا تعكسها³.

نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف شهادة الحيازة ، بل حدد شروط الحصول عليها و كذا كفاءات إعدادها و تسليمها كما هو مقرر بالمرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكفاءات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها وذلك من خلال استقرائنا لنص المادة (39) من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري بقولها : " يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في اراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، حيازة مستمرة وغير منقطعة و هادئة وعلنية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة و هي تخضع الشكليات التسجيل و الاشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها اعداد سجل مسح الاراضي⁴.

وبناءً على ذلك،

¹ نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية (أحكامها و مصادرها) ، منشأة المعارف ، مصر ، 2001 ، ص: 270

² ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة للنشر والطباعة و التوزيع ، الجزائر الطبعة الأولى ، 2010 ، ص: 60

³ نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ص: 471

⁴ القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، ج و عدد 49 المؤرخة في 18/11/1990 المعدل والمتم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، ج ر عدد 55 المؤرخة في 27/09/ 1995

غير ان التعاريف الفقهية اتفقت على كون شهادة الحيازة عبارة عن محرر اداري يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الى المعني بالأمر حيث يعتبر سند حيازي إسمي، تخول لحاملها امتيازات و حقوق محددة و هي آلية التطهير للوضعية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة.

حيث تقوم إدارة مسح الأراضي بتحديد العقارات جغرافياً ومنح الدفاتر العقارية لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم، وذلك بناءً على التحقيق الميداني الذي يجريه اعوان المسح العام للأراضي وإيداع وثائقهم في المحافظة العقارية، حيث تم تحديد شهادة الحيازة لتكون مرحلة انتقالية تمهيدية للبدء في هذه العملية¹.

الفرع الثاني: خصائص شهادة الحيازة

أما عن خصائص شهادة الحيازة، وبالرجوع إلى أحكام القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها تتميز عن غيرها بعدة خصائص تذكرها على النحو التالي:

أولاً: شهادة الحيازة شهادة إسمية

فتسلم الشهادة شخصياً لطالبها سواء كان منفرداً أو جماعة، فوفاة الحاصل عليها أو أحد الحاصلين عليها يؤدي حتماً إلى انقضائها بعد سنة واحدة من الوفاة، ثم يقوم الخلف العام في الحالة الأولى والخاص في الحالة الثانية بطلب تسليم شهادة حيازة جديدة بأسمائهم، وعليه يكون لزوماً على الخلف احترام الشروط الاجرائية، خاصة منها ما يتعلق بعريضة الطلب وتكوين الملف وتضمينه وثيقة الفريضة بالنسبة للخلف العام².

ويلزم القانون الورثة أو غيرهم المشتركين الاخرين بتقديم طلب لتجديد شهادة الحيازة باسمهم خلال سنة من وفاة حاملها الموروث، وإذا لم يتم تقديم الطلب سيتم إلغاء شهادة الحيازة حيث يحتاج الورثة فقط إلى تقديم فريضة موثقة تشهد على علاقتهم بالوارث وتمكنهم من استخدام القوة القانونية وحلولهم مكان المورث المستفيد بالشهادة السابقة³.

¹ مجيد خلفوني ، العطار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2013 ، ص: 346

² سماعيل عامة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية) ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص: 62 و 63

³ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 254-91 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.

ثانياً: شهادة الحيابة غير قابلة للتصرف

غير انه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونياً شهادة الحيابة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك¹. وعليه فان الحقوق العقارية التي تشملها شهادة الحيابة لا يمكن نقلها مجاناً أو مقابل المال، على أنه من غير القانوني التصرف في أي بيع أو هبة أو وصية أو تبادل أو معاملة عقارية تنقل ملكية أو حقوق أخرى كانت في السابق حصرية للمالك الحقيقي، وهذا يدل على الحكمة التي تم الاستناد إليها من شهادة الحيابة باعتبارها وثيقة حيابة تؤدي في النهاية إلى ملكية العقارات².

ثالثاً: شهادة لا تغير في الوضعية القانونية للعقار

تنص المادة 43 من قانون التوجيه العقاري: "لا يترتب على تسليم شهادة الحيابة تغيير في وضعية العقار القانوني.....". ووفقاً للمادة 47 من القانون ذاته، فإنه بعد الانتهاء من إجراءات مسح الأراضي، تفقد العقارات المعنية صفتها القانونية باعتبارها خاضعة لشهادة الحيابة، وتعطى الدفاتر العقارية لأصحابها، والتي تكون بمثابة الوسيلة الحصرية لإثبات الملكية العقارية، على الرغم من أن المادة 43 أعلاه تضمن حقوق الحائز، فمن الضروري الاستفسار عن كيفية حماية حقوق المالك على أساس فرضية أنه سيظهر في الفترة بين استكمال أعمال المسح أو إثارة مدة التقادم المكسب للمستفيد³.

الفرع الثالث: منازعات شهادة الحيابة

يتميز إعداد وتسليم شهادة الحيابة إجراءات إدارية سريعة وبسيطة، بالرغم من السلطات الخطيرة التي أعطيت للمستفيد منها والتي قد تضر بالمالك الحقيقي عند ظهوره، أو بحقوق الغير الخواص والدولة أثناء الادعاء بحقوق عينية عقارية عن العقار محل هذا السند الحيازي،

¹ المادة 43 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري

² بوصبيعات سوسن ، الطبيعة القانونية لحل المستفيد من المستثمرات الفلاحية، (مذكرة ماجستير) ، كلية الحقوق جامعة قسنطينة ، 2006-2007 ، ص 130

³ محمودي عبد العزيز، اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر ، الطبعة الثانية ، ص 210

مما يعطي الاختصاص تارة إلى القضاء العادي، وأخرى إلى القضاء الإداري، وفق ضوابط موضوعية وشكلية يتم تحديدها كما يلي:

أولاً: تحديد المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

يجوز لغير الحائز أن يطالب بعدم توافر أو انتفاء أحد الأركان أو الشروط التي تقتضيها الحيابة، حيث يرتبط إصدار شهادة الحيابة بشكل أساسي بتوافر الشروط الموضوعية للحيابة في ركنيها المادي والمعنوي، وضرورة أن تتم بطريقة علنية هادئة ومستمرة ودون غموض أو لبس، وكل الحالات المخالفة للمادة 823 وما بعدها من القانون المدني والمادة 413 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية، وتكون بذلك هذه الجهة الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لها، ملزمة بدعوة الأطراف المعنية إلى التقاضي أمام القاضي المكلف بالقسم العقاري على مستوى المحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار المعني بإعداد شهادة الحيابة.

بعد انتهاء مدة حيابة الحق العيني المكتسب، يجوز للحائز أو الحائزين اثاره مدة التقادم المكسب وفقاً لأحكام المادة 827 وما يليها من القانون المدني، والتي قد تفضي أثناء فشل إجراءات الصلح التي يقوم بها المحافظ العقاري، إلى مباشرة الحائز لدعوى قضائية وذلك أمام القاضي العقاري المختص إقليمياً في أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يحرره المحافظ العقاري، ويثبت فيه فشل محاولة الصلح بين الطرفين تحت طائلة سقوط هذا الحق¹.

ثانياً: تحديد المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

تعد شهادة الحيابة سند حيازي مؤقت، صادر عن جهة إدارية - رئيس المجلس الشعبي البلدي تخضع لإجراءات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية المختصة دون المساس بأحقية المالك الحقيقي في طلب إلغاء هذه الشهادة أمام القاضي الإداري، أو رفعه لدعاوى إدارية أخرى ضد المحافظ العقاري أثناء شهره لهذه الشهادة الإدارية رغم وجود سند ملكية مشهر سابق تطبيقاً للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، والمواد 23، 24 من المرسوم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وتميز في ذلك بين الحالتين التاليتين:

¹ محمودي عبدالعزيز، مرجع سابق، ص: 169.

1- الحالة الأولى: رفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي: أمام الغرفة الإدارية المحلية بالمحكمة الادارية الذي يقع في اختصاصها العقار المعني، حيث يحق للمالك الحقيقي صاحب سند الملكية المشهر رفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي أصدر شهادة الحيابة محل الإلغاء، وتقديم تعويض عادل عن أي ضرر قد يلحق بالمالك المدعي نتيجة أعمال البناء أو إنشاء رهن عقاري لصالح مؤسسات الإقراض.

2- الحالة الثانية: رفع دعوى تعويض ضد المحافظ العقاري

بما أن المالك الحقيقي كان لديه سند ملكية مشهر سابقا، بإمكانه رفع دعوى قضائية ضد المحافظ العقاري الذي نشر شهادة الحيابة بموجب أحكام الأمر رقم 74/75 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وإعداد المسح العام للأراضي، امام الغرفة الإدارية الجهوية المختصة، وتحمل الدولة مسؤولية أي أخطاء يرتكبها المحافظ العقاري أثناء قيامه بواجباته ويترتب عليها ضرر للغير¹.

ثالثا: مجال تدخل الخبرة العقارية

1- بالنسبة للحيابة بدون سند: تتشا بين الاشخاص الطبيعيين، حيث ان الخبير يعمل على اثبات الحيابة المادية والفعلية لاحد الأطراف، بالخروج للميدان واعداد خبرة عقارية، كون النزاع يتضمن احقية الحيابة لاحد الطرفين امام القضاء العادي.

2- بالنسبة للحيابة بسند: طبقا للمرسوم 254/91 يعمل الخبير على اظهار الحيابة لاحد الأطراف متوافقا مع الشروط اللازمة وفقا للمرسوم وذلك بمطابقة الجانب القانوني والميداني، كون الحيابة تبدأ من تاريخ اشهار السند محل الطعن، حيث نكون امام القضاء الإداري، لأنها محررة من طرف الادارة (رئيس المجلس الشعبي البلدي)

¹ محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص: 171

المطلب الثاني: عقد الشهرة.

يعتبر عقد الشهرة عقداً من طبيعة خاصة، ولأهمية مكانته في القانون العقاري، وخاصة في نظام الشهر الشخصي، ونظراً لعدم استكمال عملية المسح في كامل الاقليم الجزائري، حيث يستمد عقد الشهرة أساسه القانوني من نصوص القانون المدني المتعلقة بآثار الحيازة والتقدم المكسب، والمرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/09/1983، المتعلق بسن إجراء إثبات التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

الفرع الأول: تعريفه

فقد الشهرة هو عقد توثيقي، لا يمكن حصر تعريفه بسهولة لأنه ليس كباقي العقود أجازت المادة الأولى من المرسوم 352-83: " لكل شخص يحوز في إقليم البلديات التي لم تشملها عمليات المسح الأراضي من نوع الملك حيازة هادئة ومستمرة وعلنية وليست مشوبة بلبس طبقاً لأحكام القانون المدني، أن يطلب من الموثق المختص إقليمياً تحرير عقد الشهرة يتضمن الاعتراف له بالملكية على أساس الحيازة والتقدم المكسب "1.

لم يحدد المشرع تعريفاً لعقد الشهرة، وترك ذلك للفقهاء، فيمكن تعريفه كالتالي: " هو عقد رسمي يعد من قبل الموثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقدم المكسب بناءً على تصريح طالب العقد" تبناه المشرع الجزائري من أجل تطهير الوضعية العقارية للأموال.

يشترط في الحيازة للعقار أن تكون حيازة هادئة ومستمرة ودون انقطاع طيلة المدة المشترطة².

الفرع الثاني: خصائصه

حيث يتميز عقد الشهرة بمجموعة من الخصائص نلخصها في النقاط التالية:

أولاً: هو عقد أحادي الطرف

لكن مصطلح العقد يفيد توافق إرادتين، من المفروض يسمى محرر شهر التقدم المكسب، في حين أن الموثقين يعتبرونه مصطلح صحيح كون العقود التوثيقية تصنف إلى قسمين

¹ المرسوم رقم 352/83 المتعلق بسن إثبات التقدم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 1983/05/04

² حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة وشهادة الحيازة، دار هومه، الجزائر، طبعة 2001، ص: 17.

تعاقدية؛ وتحمل توافق إرادتين، وتصريحية يستقبل فيها الموثق التصريح الذي يحرر بشأنه عقدا رسمياً¹.

ثانياً: عقد الشهرة يطالب به صاحب الصفة والمصلحة

ويكون دائماً محله عقار أو حق عيني عقاري وله شروط، فنجد أصله في القانون المدني وبالتحديد في المادتين التاليتين:

المادة 827 من القانون المدني " من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع." وقد جاء النص اعلاه تحت باب آثار الحيازة والتقدم المكسب، هو عقد يحول الحيازة (الفعلية أي وضع اليد) إلى الملكية، كما أن المادة 828 من نفس القانون، توجي أيضاً إلى عقد الشهرة، وبالتالي فإن هذا العقد يشترط للمطالبة بانعقاده توفر الحيازة على العقار المراد امتلاكه ونلاحظ اختلاف في المدة الزمنية التي تنص عليهما المادتين المذكورتين آنفاً، بالنسبة لمدة خمسة عشر سنة في حالة عدم وجود سند صحيح، أما مدة عشرة سنوات في حالة وجود سند صحيح.

ثالثاً: عقد الشهرة لا يكون إلا في الأراضي التي لم يمسه المسح

وكذا العقارات التي ليس لها عقود أو سندات مشهورة، كما أنه لا يجوز توقيعه على عقار محبس أي يمكن تطبيقه في العقارات الغير ممسوحة والأمالك الخاصة.

رابعاً: عقد له صفة تقريرية وتصريحية

أي يمكن إثبات عكس ما جاء فيه بكل الطرق كون حجيته محدودة في تصريحات الشهود والتي يمكن إثبات عكسها، وكذا توفره على بيانات قابلة للإبطال.

خامساً: هذا العقد من اختصاص الموثق

هو الذي يصدره شرط أن يكون مختص إقليمياً، ويلجأ إليه صاحب الصفة والمصلحة لاستصداره.

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص: 21

سادسا: عقد الشهرة هو عقد يهدف إلى التملك بعد الحيابة

أي الاعتراف بالملكية العقارية على الأراضي التي يحوزها أصحابها دون سندات ملكية، يعني ذلك الاعتراف بالملكية وليس معاينة الحيابة، فوجد هذا العقد لتسوية الوضعية القانونية للعقار للحد من النزاعات والمنازعات عليه، وكل ذلك لتسوية الوضعية القانونية للعقار في الجزائر¹.

الفرع الثالث: منازعات عقد الشهرة

أولاً: اختصاص القاضي العقاري في منازعات عقد الشهرة

عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية هو عقد من العقود التوثيقية، يحرر ويعد من الموثق المختص إقليميا بناء على طلب الشخص الحائز، يعطي للمالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية حق تقديم اعتراض ورفع دعوى لإلغائه أمام القسم العقاري بالمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار المعنى بهذا الإجراء.

إن الدعوى العقارية في هذه الحالة تخص عدم توافر أركان أو صفات أو شروط الحيابة لدى الحائز المستفيد من عقد الشهرة، أو إثبات أفضلية الحيابة لدى المدعي أو المدعين.

ثانياً: ضعف تأسيس اختصاص القاضي الإداري في منازعات عقد الشهرة

يؤسس القفه والقضاء ولاية الاختصاص للقاضي الإداري عند الفصل في الطعون الموجهة من قبل مديرية أملاك الدولة، أو البلدية الواقع ضمن اختصاصها الإقليمي العقار المعنى في إبطال عقود الشهرة، على أساس المعيار العضوي الوارد بالمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية، مادام أنه لم يرد هناك نص يستثني صراحة اختصاص القاضي الإداري في الطعون الإدارية المقدمة لإبطال مثل هذه العقود التوثيقية².

ثالثاً: مجال تدخل الخبرة العقارية

ان مجال تدخل الخبير يكون امام منازعة تتعلق بإلغاء عقد الشهرة محل سند الحيابة لمخالفته أحد الشروط القانونية الواجبة توافرها طبقاً للمرسوم 352/83، ونكون امام القضاء العادي اين يعمل الخبير على اثبات الحيابة من حيث المدة الواجبة توافرها وكذا الوقائع المادية للحيابة من خلال تكليفه بمهمة الدراسة الميدانية للمنازعة ينتج عنه اعداد خبرة عقارية بذلك.

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص: 22

² محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص: 144

المطلب الثالث: التحقيق العقاري.

نهجت الجزائر منذ الاستقلال إلى وضع تشريعات وتنظيمات مختلفة قصد تنظيم وضبط الملكية العقارية الفردية والعامّة، بغية تطهير الملكية العقارية في الأراضي غير المسموحة وتسليم سندات الملكية للذين يشغلون فعلا جزء من هذه الأملاك، أحدثت المشرع الجزائري وسيلة فنية وقانونية تسمح لأصحاب الحقوق من الحصول على سند يتضمن الملكية عن طريق إجراء تحقيق عقاري طبقا للقانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007.

الفرع الأول: تعريفه

نصت المادة الأولى من القانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراءات من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري " يهدف هذا القانون إلى تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري".
كما نصت المادة 02 من نفس القانون على أنه " يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي الهام المنصوص عليها في الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 مهما كانت طبيعته ، يشمل هذا الإجراء العقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ أول مارس 1961 التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"¹.

حيث يقصد من الناحية الفقهية بالتحقيق، كل فعل يتمثل في البحث المنهجي عن المعلومات باستخدام الوسائل الأساسية التي يقوم عليها البحث المنهجي والمتمثلة أساسا في المساءلة الاستجواب الاطلاع، الاستعلام و التحري وذلك بغرض إثبات حق من الحقوق أو توضيح وضع من الأوضاع بناءا على النتائج المتوصل إليها من خلال تحليل عناصر المعلومات المحصل عليها من هذا البحث والفصل فيها باتخاذ قرار يؤدي الى إعداد وتسليم سند ملكية².

لهذا السبب أسس القانون رقم 02/07 إجراء التحقيق العقاري يتم بالموازاة مع عمليات إعداد مسح الأراضي العام و الترقيم في السجل العقاري و بصفة مستقلة عنها خلافا لمسح

¹ القانون 02-07، المتضمن تأسيس إجراءات من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري ، ج ر رقم

15، المؤرخة بتاريخ 28/02/2007

² كتيب تقنيات التحقيق العقاري، وحدة التكوين المركزية بالمديرية العامة للأملاك الوطنية، سنة 2007، ص: 33.

الأراضي العام ، يقوم بتغطية آلية إلزامية لكل إقليم البلدية ، فإن الإجراء يفتح لكل من يتقدم بطلب بالطريقة التي أعد بها ، ومع كونه يرمي إلى التكفل بالاحتياجات الفورية في ما يخص تسليم سندات الملكية ، فهذا الإجراء بالنظر إلى قواعد تحديد الملكية ، و وضع المعالم و إخضاع لمعايير مسح الأراضي ، يشكل تمهيد لعملية المسح ومن ثم المسح لاحقا ، بربح معتبر الوقت عن سير عمليات مسح الأراضي العام التي ستم بسهولة تامة¹ .

ومن شروطه وفقا للمواد 04-03-20 من قانون التحقيق العقاري 07/02 نجد:

- 1- أن يكون العقار واقعا في بلدية غير ممسوحة.
- 2- أن يكون العقار معدوم السند او له سند ملكية محرر قبل 1961/03/01
- 3- أن يكون العقار تابعا للأمالك العقارية الخاصة ويستثنى من ذلك الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية.
- 4- أن يتضمن الشروط الخاصة بالحيازة بتوافر الركنين المادي والمعنوي وان تكون الحيازة هادئة علنية ومستمرة خالية من عيب الاكراه والغموض والخفاء وعدم الاستمرار.

الفرع الثاني: إجراءات سير التحقيق العقاري

قد يكون طلب فتح تحقيق عقاري سواء بصفة فردية أو جماعية نمر إلى الإجراءات التي يتم بموجبها سير التحقيق العقاري مبدئيا، وهذا من خلال المراحل التالية:

أولا: المرحلة الأولى

يصدر مدير الحفظ في حالة تحقيق عقاري ملتمس بصفة فردية، في أجل أقصاه شهر من تاريخ استلام الطلب مقرر فتح التحقيق يحتوي على ما يأتي: اسم ولقب ورتبة المحقق العقاري -موضوع مهمة المحقق العقاري -تاريخ التنقل إلى عين المكان الذي يجب أن لا يتعدى شهرا واحدا ابتداء من تاريخ مقرر فتح التحقيق العقاري، يرسل المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إصااقه بمقر بلديته لمدة 15 يوما قبل تاريخ تنقل المحقق إلى عين المكان في حالة عملية جماعية للتحقيق العقاري، فان المقرر المتضمن فتح التحقيق يبين إضافة إلى مراجع قرار الوالي، عناصر المعلومات المدونة في مقرر فتح التحقيق المذكور في

¹ التعلية 03 المؤرخة في 2008/09/27 ، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية ، الصادرة عن مديرية أملاك الوطنية ، وزارة المالية ، سنة 2008 ، ص: 02 .

المادة 07 من نفس المرسوم المواد 07/08/09 من المرسوم التنفيذي رقم : 08/147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

ثانيا: المرحلة الثانية

يتم إجراء التحقيق العقاري تحت سلطة، ومراقبة مسؤول الحفظ العقاري الولائي ويباشِر المحقق العقاري الذي يعينه هذا المسؤول، من ضمن أعوان سلك مفتشي أملاك الدولة، وهذا الأخير هو من يقوم بالتنقل في التاريخ المحدد إلى عين المكان ويشرع في معاناة العقار بحضور صاحب الطلب، أو المعني حيث يقوم بالبحث عن كل عناصر المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة، والضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى.

ثالثا: المرحلة الثالثة

يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا للتحقيق العقاري في خلال 15 يوما على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان، ويسجل فيه نتائج تحقيقه وتكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال 03 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور، وذلك قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة، وتبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات، التي تساوي ثلاثين يوما بعد ثمانية أيام من بداية مدة اللصق حسب ما جاء في نص المادة 12 من المرسوم 08/147 في حالة إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض، يحرر المحقق العقاري محضرا نهائيا، يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به، وعليه يقوم المهندس الخبير العقاري على نفقة صاحب الطلب أو المعني بوضع معالم حدود العقار¹.

الفرع الثالث: المنازعات الناجمة عن إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري.
يترتب على الاعتراضات والمنازعات التي تثار أثناء تطبيق هذا القانون، ضرورة عرض هذه المنازعات على الجهات القضائية المختصة، طبقا لمعايير وضوابط موضوعية وشكلية حللت بالقواعد العامة أو طبقا لأحكام هذا القانون، وتعطي عملية التفرقة بين الدعاوى المرفوعة

¹ المرسوم رقم 147/08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، جريدة رسمية عدد 26 سنة 2008

من قبل اشخاص القانون الخاص أو العام إلى تدخل القاضي الإداري أو القاضي العقاري بصب كل حالة دون المساس بحالات معينة، لذلك سيتم بيان المنازعات المحتملة وفق التقسيم التالي:

أولاً: المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

يمكن أن تنتهي عملية سير إجراءات إعداد وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري إلى رفض الترقيم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً عندما لا تؤدي نتائج التحقيق والمعاينة إلى نتيجة وينتج عنه.

إن مدير الحفظ العقاري الولائي ملزم عندما لا يقضي التحقيق العقاري إلى نتيجة إلى تحرير مقرر مسبب بالرفض يبلغ بحسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي، أو التوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري المباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إدارية ترفع أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً.

ويجب أن ترفع الدعوى في خلال ستة (6) أشهر تسري ابتداء من تاريخ إبداء طلب فتح التحقيق العقاري المشار إليه بالمادة 4 من قانون التحقيق العقاري 02/07 تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى

ثانياً: المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري

إن الدعوى العقارية في هذه الحالة ترفع من قبل المعارض المالك أو الحائز شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً خاضعاً للقانون الخاص للطعن في أركان وشروط وصفة الحيازة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات المعاينة عن طريق تحقيق عقاري، والتي تثبت أن الحائز يمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية صحيح، أو أن الحيازة كانت عرضية أو مشوبة بعيوب الإكراه واللبس والخفاء.

إن هذه الدعوى التي يؤول الاختصاص فيها للقاضي العقاري يجب أن ترفع أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل التحقيق والمعاينة، ويترتب على رفعها وقف إجراءات التحقيق إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي بذلك¹.

¹ محمودي عبد العزيز، مرجع سابق، ص: 208

ثالثا: مجال تدخل الخبرة العقارية

يكون تدخل الخبير العقاري من حيث قانونية السند الذي اعتمد في التحقيق العقاري طبقا للقانون 02/07 ، اين يعمل على اثبات الحيازة من عدمها من حيث الشروط القانونية وفقا للقانون والمرسوم التنفيذي المتعلقين بذلك، و اليات اجراء التحقيق العقاري من قبل المحقق العقاري المعين لذلك، واعداد خبرة بذلك ونكون امام القضاء الإداري.

الا في حالة الاعتراض اثناء عملية التحقيق (قبل اشهار السند) اين يتم استدعاء الأطراف (المعارض والمعارض له) وتحرير محضر عدم الصلح في حالة عدم الاتفاق هنا يتوجه الأطراف الى القضاء العادي خلال شهرين من تحرير المحضر، اين يعمل الخبير في حالة تعيينه وتكليفه بالمهمة على اثبات الحيازة المادية ودراسة الوثائق القانونية ان وجدت وتحرير خبرة بذلك.

المطلب الرابع: العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01.

يعتبر بحث القيمة القانونية للعقود العرفية من المسائل ذات الاهمية في المجال العقاري وذلك بالنظر إلى انتشارها الواسع في الجزائر، حتى بعد تبني المشرع لقاعدة الرسمية في التعاملات العقارية، وعلى الرغم من أهمية ما أقره المشرع بهدف ضبط الملكية العقارية الا أن أعمال هذه الضوابط اصطدم بجملة من العوائق تعود في معظمها إلى المراحل التي مرت بها الملكية العقارية في الجزائر بداية من مرحلة الاستعمار التي من أبرزها الانتشار الواسع للعقود العرفية.

الفرع الاول: تعريفها

العقود العرفية هي سندات صادرة عن الافراد دون أن يتدخل في تحريرها موظف عام، أو شخص مكلف بخدمة، ويشترط في المحرر العرفي الكتابة وكذا التوقيع، ولا يكون حجة على الغير إلا إذا كان ثابت التاريخ¹.

حسب المادة 328 من القانون المدني: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه الا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً من يوم تسجيله،

¹ بوضيحات سوسن ، فعالية العقود العرفية الثابتة التاريخ في تطهير الملكية العقارية ، مجلة العلوم الإنسانية عدد 43 جوان 2015 ، مجلد أ ، ص: 207

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام،
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص،
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء،

غير أنه للقاضي تبعاً للظروف، رفض تطبيق هذه الاحكام فيما يتعلق بالمخالصة".

فبالنسبة للأطراف يعتبر العقد صحيحا ويكون حجة عليهم ما لم ينكروه صراحة أي ينكروه صحة ما هو منسوب إليهم من خط وإمضاء ومجرد سكوتهم يعد إقرارا بصحة العقد أو الورقة العرفية غير أن القرار الصريح أو الضمني للعقد العرفي لا يؤثر بأي حال في أوجه الدفع الشكلية أو الموضوعية التي يكون لمن أقر بالورقة العرفية أن يتمسك بها مثل بطلان العقد لعدم إتباع الرسمية التي تعد ركنا رابعا في العقد المتعلق بنقل حق عيني عقاري وهو ما نصت عليه المادة 327 من القانون المدني¹.

ولكي يكون العقد العرفي صحيحا ودليلا للإثبات يشترط القانون أن يتضمن شرطين هما الكتابة والتوقيع أما الكتابة فلا تخضع لأي شكل في إعدادها بالنسبة للغة المستعملة ولا الشخص القائم بتحريرها ويترتب على هذه الحرية على أنه لا يؤثر في صحة العقد العرفي وجود شطب للكلمات أو تفسير أو إضافة بين السطور إذ يترك الأمر في تقدير ما يترتب عن هذه العيوب المادية للمحكمة ولا ضرورة لذكر مكان تحرير المحرر، أما بالنسبة للتوقيع فيتم عادة بالإمضاء أو بكتابة اسم الموقع ولقبه أو أي كتابة تدل على هوية الموقع أو البصمة كما يمكن أن تكون في شكل توقيع الكتروني².

الفرع الثاني: موقف القضاء من العقود العرفية

كان من المفروض أن تتجه الاحكام القضائية وخاصة تلك القرارات الصادرة عن المحكمة العليا بوصفها جهة قضائية عليا لتطبيق القانون وتوحيد الاجتهاد القضائي إلى الحكم بالبطلان المطلق لكل التصرفات القانونية المنصبة على حقوق عينية عقارية والمعاينة بعقود عرفية بعد صدور الامر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 والمواد 793 وما بعدها من القانون

¹ بوصبيعات سوسن ، فعالية العقود العرفية الثابتة التاريخ في تطهير الملكية العقارية ، مجلة العلوم الإنسانية عدد 43 جوان 2015 ، مجلد أ ، ص: 208

² محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الطبعة الثانية، 2010، ص: 150

المدني الا أن مقتضيات الظروف التي سادت بعد الاستقلال مباشرة وأمام الغلق الفجائي لأغلب مكاتب التوثيق وتسارع أعمال المضاربة العقارية باللجوء إلى شراء الاراضي على مختلف أنواعها خطية لعقود عرفية لإنجاز مساكن تساير التزايد السكاني الملحوظ ودون ترخيص قانوني أو تهرب من القيود المفروضة من تطبيق تدابير قانوني الثورة الزراعية والاحتياطات العقارية لصالح البلديات في مرحلة طويلة اقتضت تدخل القضاء بنوع من المرونة لإضفاء حماية لحاملي هذه العقود¹.

*توحيد القضاء ببطلان العقود العرفية وفقا للقوانين الخاصة

إن المرحلة الحاسمة للتنظيم العقاري التي صدر في إطارها القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم كرسست وبشكل أحادي خيار العقد الرسمي كأداة للتنظيم العقاري في ظل تحرير المعاملات العقارية، وشكلت خطوة في حفظ وصون حقوق المتعاملين وحقوق الدولة التي حرمت فترة طويلة من الزمن من مداخيل جبائيه هامة جراء اللجوء المكتف إلى العقد العرفي، وبات خيار الاستثمار وضرورة معرفة السند القانوني المثبت للوعاء العقاري أساس السياسة العقارية المستقبلية في ميادين السكن والتصنيع والفلاحة.

الفرع الثالث: المنازعات الناجمة عن العقود العرفية الثابتة التاريخ (منازعات أراضي العرش)
يحتل موضوع أراضي العرش مركزا مهما في الساحة العقارية ويعتبر أحد أهم المواضيع القانونية حيث أنه كان ولا يزال محل نزاع مستمر على مستوى المحاكم وهذا لما يثيره من منازعات لا نهاية لها، حيث تعتبر أراضي العرش أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة بحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهلية في الجزائر.

كما تعد أراضي العرش من أكثر المفاهيم القانونية المثيرة للمنازعات أمام القضاء وخاصة بعد صدور قانون التوجيه العقاري الذي نص على إرجاع الأراضي المدمجة ضمن صندوق الثورة الزراعية واستثنى أراضي العرش من عملية الاسترجاع كما أن هناك العديد من القوانين

¹بوصبيعات سوسن، مرجع سابق، ص: 2013

المطبقة أثناء النزاعات كما تخضع رفع الدعاوى وإجراءاتها وشروطها إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

ومن اهم المنازعات التي تثيرها أراضي العرش نجد:

أولاً: دعوى القسمة

بعض المحاكم تستجيب لشاغلي هذه الأراضي وتعيين خبير لقسمة حق الانتفاع وهو موقف غير سديد كون أن العقار المراد قسمته يعد ملكا تابعا للأموال الوطنية الخاصة للدولة ولا يعقل أن يلتمس المتقاضى قسمة مال لا يدخل في ذمته المالية ولا تكون قسمة الانتفاع ممكنة إلا إذا منحت الأرض المستغلين في إطار قانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وتمت القسمة في إطار احترام الشروط والإجراءات التي فرضها المرسوم التنفيذي رقم 97/490 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد الأراضي الفلاحية وهي²:

- 1- أن تتم عملية تجزئة الأرض الفلاحية في حدود المساحة المرجعية المنصوص عليها قانونا.
- 2- احترام الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة تطبيقاً لأحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08

ثانياً: دعاوى الملكية

بعض شاغلي أراضي العرش يستغلون الشهادة الإدارية التي يمنحها المهندس الباحث لدى المصالح التقنية لمسح الأراضي بمناسبة أشغال المسح أمام المحاكم للمطالبة بترتيب حقوق رغم أنها تحمل العبارة التالية:

Le plan dont il s'agit n'ayant pas été homologué, le présent extrait n'offre aucun caractère probant et n'est délivré qu'à titre de renseignement

وبالتالي فعلى المحاكم الانتباه لمثل هذه الشهادات التي لا تشكل ولا تدخل في مصاف السندات المكرسة للملكية العقارية

¹ نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دون طبعة دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون تاريخ نشر. ص 19

² ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات و احداث الاحكام، طبعة جديدة 2013/2012، دار هومة الجزائر، ص: 215، 216

ثالثا: دعاوى الحيازة

أجازت الغرفة العقارية للمحكمة العليا ممارسة دعاوى الحيازة على أراضي العرش¹. حيث أن قضاة المجلس اعتبروا أن الأرض المتنازع عليها أرض عرش من أملاك الدولة وبالتالي لا يمكن الادعاء بحيازتها واتجاه الغير الذين حسب مزاعمهم تعرضوا لها في حيازتها بدون وجه حق وحيث أن الدولة ليست طرفا في الدعوى الحالية ولا تنازع المدعية في حيازتها حيث كان على قضاة المجلس أن يطبقوا مقتضيات المادة 822 من القانوني المدني وأن يفصلوا من الذي له الحيازة المادية أو من الذي له وثائق تثبت حيازته والمادية على الأرض.

رابعا: دعاوى الاسترجاع

أصدرت الغرفة المدنية للمحكمة العليا قرار بتاريخ 1994/12/07 تحت رقم 365/11 اعتبرت فيه بأن أراضي العرش هي ملك لأفراد العرش كلهم الأمر الذي دفع ببعض مستغلي هذه الأراضي اللجوء إلى الجهات القضائية الإدارية للمطالبة باسترجاع هذه الأراضي، وقد أدت المنازعات المتكررة بخصوص الطبيعة القانونية لهذه الأراضي بوزارة الفلاحة والصيد البحري أن نتقدم مشروع أمر للمجلس الانتقالي يتضمن ثلاثة اقتراحات

1- إبقاء هذه الأراضي ضمن أملاك الدولة الخاصة.

2- إعادة هذه الأراضي للشاغلين الأصليين لها بدون تمييز وتعويض المستفيدين طبقا للقانون 87/19 نقديا أو عينيا.

3- إعادة هذه الأراضي للشاغلين الأصليين الذين يحملون سندات إدارية أو عرفية².

خامسا: مجال تدخل الخبرة العقارية

يعمل الخبير على اثبات الحيازة المادية في الدعاوى السالفة الذكر متى تم تكليفه بذلك، عن طريق الدراسة الميدانية للحيازة بالدرجة الأولى، ودراسة الوثائق فيما بعد وتحرير خبرة بذلك ونكون امام القضاء العادي.

¹ قرار رقم 049/196 المؤرخ في 26/04/2000 مجلة قضائية 2000 عدد 01، ص: 30

² ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص: 216.

المبحث الثاني: مجال تدخل الخبرة في النظام العيني.

ظهر نظام الشهر العيني، نتيجة للانتقادات والعيوب التي ينطوي عليها الشهر الشخصي و هو ما دفع بالكثير من الدول للبحث عن بديل يهتم بمحل التصرف أكثر من الشخص المتصرف، وأول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة أستراليا، بفضل برنامج السيد "تورانس" المعروف بنظام تورانس الذي يقضي بتنظيم الملكية العقارية، كما يعرف نظام الشهر العيني أيضا بنظام السجل العيني، حيث تتم عملية الشهر العقاري في هذا النظام على أساس العقار أو الوحدة العقارية محل الحق، على أن تخصص صفحة في دفتر الشهر لكل عقار يوصف فيها وصفا دقيقا من حيث موقعه مساحته طبيعته وتبيان الحقوق الواردة عليه.

ف نجد ان المشرع الجزائري قام بإصدار الامر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري قد أعلن صراحة على الانتقال من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني نظرا لما يتمتع به من مزايا خاصة في مجال التطهير العقاري.

لذا سنتطرق في (المطلب الأول) عملية المسح واستصدار الدفتر العقاري وفي المطلب الثاني (نزع الملكية للمنفعة العمومية) وما يترتب عليها من منازعات.

المطلب الاول: عملية المسح العقاري واصدار الدفتر العقاري

يرتبط الدفتر العقاري ارتباطا وثيق بعملية المسح العام للأراضي لأنه موضوع على أساس البطاقات العقارية المنشأة بعد إحداث عملية المسح، وهو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية ويهدف هذا المطلب إلى دراسة الدفتر العقاري من حيث أهميته والمنازعات التي قد تنشأ بشأنه والآثار المترتبة عن ذلك

الفرع الاول: التعريف الفقهي لهما

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا دقيقا لعملية المسح وعرفها من خلال الأهداف المرجوة منها، بنصه في الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، في المادة 02 منه على أن: "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"¹.

¹ عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم

القانون الخاص جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2010 ص: 03

أما الفقه فقد تباين في تعريف العملية، فمنهم من عرفها على أنها: "نظام مخصص الإحصاء كل الأملاك، والبحث عن ملاكها الحقيقيين والظاهرين، وكذا معرفة حدودها وأوصافها فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية"¹.

ومنهم من عرفها بأنها "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية، والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي"².

إن المشرع الجزائري لم يعرف الدفتر العقاري بشكل صريح وإنما تطرق إليه في 32 من المرسوم 72/73 المتضمن قانون الثورة الزراعية. ثم جاء الأمر رقم 74/75 في المادة 01/18 منه "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري ننسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"

يفهم من نص المادة أن الدفتر العقاري ينشأ بمناسبة الإجراء الأول أي تلك الآليات التي وضعت من أجل الشروع في نظام الشهر العيني، كما يسلم إلى مالك العقار الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وإزاء كل بطاقة عقارية في السجل العيني لا بد من دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في هذه الأخيرة، كما تسجل في كليهما جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار.

ونصت في ذلك المادة 19 نفس الأمر تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند ملكية³. يمكن القول أن الدفتر العقاري سند يسلم من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب الملكيات العقارية بعد القيام بعملية المسح العام للأراضي حيث يمثل وجه الحقيقة بالنسبة لممتلكاتهم العقارية وله الحجية في إثبات ذلك⁴.

¹ مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري جامعة الحاج لخضر باتنة 2009، ص: 44.

² مسعود رويصات، مرجع سابق، ص: 45.

³ كنانة محمد، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث والدراسات المقارنة، عدد الخامس، جويلية 2007، ص: 89.

⁴ حسب ما جاء في القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري جريدة رسمية رقم 20 لسنة 1977 فإن الدفتر العقاري يتكون 24 صفحة، ص: 04.

الفرع الثاني: مراحل وإجراءات المسح العقاري واعداد الدفتر العقاري

ان القيام بعملية المسح العقاري اجراء هام ودقيق في نفس الوقت فهو يتطلب مجموعة من الخطوات والمراحل والاجراءات المتسلسلة لضمان حسن سير العملية وصحتها، مع مراعاة مجموعة من الصعوبات والتحديات التي يمكن أن تجابه القيام بهاته العملية نظرا لعدة أسباب وظروف سنراها لاحقا وتباعا.

أولا: الاعمال التحضيرية

تشمل الاعمال التحضيرية جملة من المهام يتولى القيام بها أعوان مكاتب المسح، المنتشرة عبر الولايات، بمشاركة مدير المسح الولائي، ذلك أن التحضير الجيد يسمح بتسيير حسن لعملية المسح، وتتصب هذه الاعمال في غالبيتها على جمع الوثائق الضرورية واستعمال تقنية التصوير الجوي من أجل الالمام بحدود الاقليم البلدي ومختلف الحدود الظاهرة ومن ثمة تقسيم الاقليم البلدي إلى أقسام مساحية ترتب حسب درجة صعوبة مسحها¹.

ثانيا: الاعمال الميدانية

بعد صدور قرار الوالي لافتح عملية المسح وانشاء لجنة المسح وتحديد إقليم البلدية وتقسيمها تأتي المرحلة التي يكون العمل فيها ميدانيا، وتتميز بالإجراءات التالية:

1- تعيين الحدود بداية بأشغال الاستطلاع ثم إعداد المخططات المرئية ثم تحرير محضر تثبيت الحدود بين البلديات، أين يتم تحريره على نموذج T12 على مخططات مرئية وعند الحاجة بمخططات استطلاعية مؤشر عليها قانونا، ومحتواها عبارة عن وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها والتعريف بحدودها².

2- اجراء التحقيق العقاري من خلا معاينة حق الملكية من طرف أعوان مصلحة المسح (عونان مكلفان بتحديد الملكية + عون من مديرية الحفظ العقاري + عون من مديرية أملاك الدولة + عون من البلدية)، و تحديده سواء بواسطة سندات ملكية حيث يرتكز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة او في حالة غياب سند الملكية على اعتبار الحيازة واقعة مادية تثبت بكافة

¹ براج هدى، خطوات ومراحل عملية مسح الاراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، ص: 22.

² نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ اجراء الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2011-2012، ص: 43

طرق الاثبات و العمل على تلقي الشهادات التي يمكن ان تؤخذ كأساس قانوني لإثباتها و ذلك عن طريق التحري¹.

ثالثا: الاعمال الوثائقية

نصت المادة 8 من الأمر 74/75 على : " إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي تترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الآخرين.
- مخططات مسح الأراضي. وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر".

كما نصت المادة الأولى من المرسوم 76/62 على ما يلي: "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض، حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي

- سجل مسح الأرض تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطع الأرض، وترسل صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية".

وبهذا فكلتا المادتين أكدت أن وثائق مسح الأراضي تتمثل في مخطط مسح الأراضي ودفتر المساحة وجدول الأقسام وبطاقات العقار.

رابعا: عملية اعداد الدفتر العقاري

بعد إمضاء المحافظ العقاري على محضر استلام وثائق المسح العام للأراضي، وأثناء عملية ترتيب وتنظيم هذه الوثائق، يتم إعداد مجموعة من السجلات لكل سجل من هذه السجلات دوراً

¹ مطرح خضرة، خلفه سهيلة، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعريبيج، السنة الجامعية 2022-2023، ص: 32.

خاص وبعد ذلك يشرع في إعداد الترقيم المؤقت والترقيم النهائي، وبعد انقضاء المدة القانونية للإيداع نصل إلى النتيجة الأساسية لعملية المسح وإشهار وثائق المسح العام للأراضي وهي الحصول على الدفتر العقاري

الفرع الثالث: المنازعات الناجمة عن المسح العقاري واعداد الدفتر العقاري أولاً: منازعات المسح:

لضمان السير الحسن لعمليات مسح الأراضي وجب:

* احترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي وانطلاق عملية المسح (شهر ابتداء من نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية).

* تبليغ أصحاب العقارات بانطلاق عملية المسح عن طريق الإعلانات في مقر البلدية والدائرة (في اجل 15 يوم قبل افتتاحها).

* الاطلاع على وثائق المسح من قبل الجمهور بمقر البلدية لمدة شهر من اجل تقديم الشكاوى والملاحظات والاعتراضات الى لجنة المسح التي يرأسها قاضي وعليه فان عدم اتباع الإجراءات السالفة الذكر واهمالها يؤدي الى نزاعات تتمثل في:

1- تصحيح الأخطاء المادية: مثل أخطاء رسم الحدود واخذ القياسات وحساب المساحة ونقل المعلومات من السندات المقدمة، فكلها تتعكس سلبا وتخلق لهم مشاكل في المستقبل سواء المرحلة الأولى للمسح او اثناء فترة الترقيم او حتى بعد تسليم الدفتر العقاري¹.

وفي كلا الحالتين يتوجب على مصالح المسح أن تقوم بالمعاينة والتحقيق في مدى صحة الخطأ، وفي حالة ثبوته يتم تصحيحه وتتولى إظهار التغييرات على وثائق المسح وهذا دائما متى كان الترقيم مؤقتا.

* أما إذا تم اكتشاف الخطأ المادي بعد أن أصبح الترقيم نهائيا وسلم الدفتر العقاري ففي هذه الحالة لم يبق لصاحب الحق إلا اللجوء للقضاء لاستصدار قرار بتصحيح الخطأ المادي، وهذا حسب نص المادة 16 من المرسوم 76/63 السالف الذكر، ومنه ينعقد الاختصاص للقضاء

¹ رويصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2009-2010 ، ص 119.

الإداري للفصل في هذه المنازعة استنادا للنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

2- إشكالات الحدود المؤقتة:

عندما تنشأ منازعات حول الحدود الفاصلة بين الأملاك الممسوحة حول المشرع للجنة المسح صلاحية محاولة التوفيق بين الأطراف، أما في حالة فشل هذه اللجنة فإنها تمنح للمتخاصمين مهلة ثلاثة أشهر للاتفاق أو التقاضي دون تحديد لتاريخ بداية المهلة²، وهذا استنادا لنص المادة 14 من المرسوم 76/62.

إن الاختصاص في هذه الحالة يتوزع بين القضاء العادي والإداري فإذا تعلق الأمر بنزاع قائم بين شخصين أو أكثر خاضعين للقانون الخاص فإن القضاء المختص هو القضاء العادي وبالتحديد القسم العقاري وذلك تطبيقا لأحكام المادتين 511 و 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، علما بأن لجنة النزاع لا تكون طرفا في النزاع.

أما إذا كان بين أشخاص القانون العام أو أحد أطراف الدعوى من هؤلاء الأشخاص كالهيئات والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فإنه وحسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري³.

3- مجال تدخل الخبرة العقارية:

هذه المنازعات المتعلقة بتصحيح الأخطاء ومعالم الحدود واثناء تقديم معارضة امام لجنة المسح للبلدية المعنية، اين يصدر قرار من هذه اللجنة بتوجيه الأطراف المتنازعة برفع دعوى خلال 03 أشهر طبقا لنص المادة 13 - 14 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بعمل لجنة المسح وترفع امام القضاء العادي، حيث يكلف خبير عقاري بإعداد خبرة تتضمن تحديد معالم الحدود المتنازع عليها بناء على حيازة الأطراف في حالة عدم وجود سند، اما بوجود سند فيعتمد على المعالم المذكورة فيه مع سماع الشهود والجيران المذكورين في السند.

¹ طنش شروق، دور القضاء في تسوية منازعات اثبات الملكية العقارية، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، السنة الجامعية 2020-2021، ص: 70

² الذهبي خليفة، بلواضح الطيب، أثر إشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة آفاق علمية، مخبر الدراسات والبحوث في القانون والأسرة كلية الحقوق جامعة المسيلة، 2020، ص: 473

³ عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 191.

ثانيا: المنازعات الناشئة عن تسجيل عقارات في حساب غير المطالب به

ان المشرع الجزائري لم يعرف الحساب غير المطالب به من خلال النصوص القانونية والتنظيمية للمسح العام للأراضي، وهذا لسبب واضح وهو أنه بتبنيه نظام الشهر العيني هدفه الأساسي هو مسح كل التراب الوطني بحيث أن كل العقارات معلومة المالك ولا مجال للحديث عن عقار مجهول المالك وهو الأصل¹.

حيث ان التعديل الوارد في قانون المالية لسنة 2018 المتعلق بحساب مجهول: التعديل السابق الذي أدخله المشرع الجزائري على نص المادة 23 من الأمر رقم 74/75، لم يكن في المستوى المطلوب ولم يتصدى للإشكالات القانونية التي أثرت بشأن هذه العقارات، مما جعل المشرع يتدخل مرة ثانية لتعديل نفس المادة وذلك بموجب القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة 89 منه إذ أصبحت تعرف في صلب النص بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح. كما فرق المشرع بين العقار غير المطالب به أثناء أشغال المسح والذي يحوز سند ملكية مشهر، والعقار غير المطالب به أثناء أشغال المسح الذي ليس بحوزة صاحبه سند الملكية المشهر، إن هذه المادة أتاحت للمحافظ العقاري القيام بالتحقيق من أجل تسوية هذه العقارات².

1-الاختصاص القضائي : تطبيقا للنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يؤول الاختصاص القضائي للنظر في دعوى تطهير العقارات المسجلة في حساب الغير مطالب به إلى القضاء الإداري المتمثل في المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل المنازعة، فالمنازعة تكون ضد وزير المالية باعتباره المؤهل قانونا لمباشرة الدعاوى القضائية والذي يمثله مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل فيما يختص به، علما أنه وحسب التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2015 فإن هذه العقارات ترقم ترقيفا نهائيا لفائدة الدولة.

¹ بن بوعيشة شهيداز، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص: 86.

² القانون (17/11) المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 76، لسنة 2017

ومتى استوفت الشروط الشكلية والموضوعية في هذه الدعوى يتدخل القاضي الإداري وغالبا ما يتم الاستعانة بخبير عقاري من أجل التأكد من جميع الوثائق التي بحوزة طالب التسوية وكذلك التحقيق من أجل التأكد من الحيابة الفعلية¹.

2- مجال تدخل الخبرة العقارية:

أمام حساب العقارات الغير مطالب به اثناء عملية المسح (حساب 800001) تكون التسوية امام الإدارة (مديرية المسح والحفظ العقاري) في حالة رفض التسوية لمخالفة الشروط اللازم توافرها في التعلية رقم 4060 المؤرخة في 04/05/2018 وكذا المادة 89 من قانون المالية 2018، حيث يقوم القاضي الإداري بتعيين خبير في الدعوى يعمل على اثبات الحيابة المادية لطرف رفع الدعوى وكذا مناقضة أسباب الرفض الصادرة عن الإدارة وتحرر خبرة بذلك وفي هذه الحالة نكون امام القضاء الإداري.

ثالثا: المنازعة في التقييم العقاري المؤقت

1- أمام المحافظ العقاري.

يمكن لكل من يدعي حقا على العقار المرقم ترقيما مؤقتا أن يقوم بتبليغ احتجاجه في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 من ذات المرسوم، ويقيد هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.

فيقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف المتنازعة لأجراء محاولة مصالحة بينهم، إذا اتفق الأطراف يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر مصالحة، ويشهر هذا المحضر في السجل العقاري على ان يكون خالي من أي عيب، فإذا كانت هنا تغييرات في وثائق المسح، يقوم المحافظ العقاري بتبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح المسح الأراضي.

اما إذا كانت محاولات المصالحة بين الطرفين عديمة الجدوى يكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري، لرفع دعوى قضائية وشهرها، وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة طبقا لأحكام المادة 85 من المرسوم 76/63، والذي

¹ حويزق عثمان، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وتسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 9 العدد 2، كلية الحقوق جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، 2018، ص: 765.

يلزم بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه¹.

2-امام القضاء

في حالة عدم توصل المحافظ العقاري إلى مصالحة الطرفين بشأن نتائج الترقيم المؤقت يحيل الطرف المعترض على المحكمة المختصة للطعن في نتائج الترقيم المؤقت وتختلف الجهة القضائية المختصة نوعيا بنظر الدعوى باختلاف أطراف الدعوى:

-امام القضاء العادي إذا كان الترقيم واردا على حقوق عقارية تخص أشخاصا خاضعين للقانون الخاص كان القضاء المختص بنظر الدعوى هو: القضاء العادي.

-امام القضاء الإداري إذا كانت الحقوق العقارية تخص الدولة أو إحدى الأشخاص المعنوية العامة الأخرى.

3-مجال تدخل الخبرة العقارية:

في حالة تحرير محضر عدم الصلح من قبل المحافظ العقاري طبقا لنص المادة 15 من مرسوم 63/76، يتوجه الاطراف الى القضاء العادي في اجل 06 اشهر من تاريخ تحرير المحضر، اين يعمل الخبير في حالة تعيينه على اثبات الحيازة المادية لاحد الاطراف واحقيته لها و تحرير خبرة بذلك.

رابعا: المنازعة في الغاء الدفتر العقاري

1-الاختصاص القضائي: نصت المادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن " قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"، وعلى اعتبار أن الدفتر العقاري هو قرار إداري نهائي صادر عن جهة إدارية هي المحافظة العقارية المختصة إقليميا، فإن اختصاص نظر دعوى إلغائه، تحكمه المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويؤول بذلك الاختصاص إلى

¹ مطرح خضرة ، خلفه سهيلة، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية تخصص تهيئة و تعمير ، كلية الحقوق ، جامعة محمد البشير الابراهيمي ، برج بوعريبيج ، السنة الجامعية 2022-2023 ، ص: 32.

القضاء الإداري دون سواه، تطبيقا للمعيارين العضوي والموضوعي معا على أساس أن دعوى إلغاء الدفتر العقاري ترفع ضد مصدر الدفتر العقاري وهي المحافظة العقارية جهة إدارية¹.

2- مجال تدخل الخبرة العقارية:

حيث يتدخل الخبير بدراسة السند المتمثل في الدفتر العقاري والحياسة المادية المبنية عليه ويحرر خبرة عقارية بذلك (الوقائع المادية الفعلية للحياسة) ونكون امام القضاء الإداري، بالإضافة الى دراسة السندات القانونية حسب الحالة في وجود السند الرسمي يدرس السند + الحياسة الفعلية في حالة عدم وجود سند رسمي تدرس الحياسة المادية الفعلية ويحرر خبرة بذلك

المطلب الثاني: عملية نزع الملكية للمنفعة العامة

بقدر ما يكون قانون نزع الملكية قيد على حق الملكية المطلقة فانه في الوقت ذاته قيد على إرادة الإدارة ولقد أخذت الجزائر بأسلوب نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية كأخذ أساليب الإدارة لتحقيق النفع العمومي ووضعه في قانون خاص ومستقل وهو قانون 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية.

الفرع الاول: تعريف نزع الملكية

حسب الأستاذ J. Auby فإن نزع الملكية " وسيلة مخولة للأشخاص الإدارية يمكن اللجوء إليها لاكتساب ملكية الأشياء العقارية والمادية، وهي تتمثل بصفة جوهرية في رفع يد الحائز نهائيا وكليا وبصفة متتابعة لنقل ملكية هذه العقارات مقابل دفع تعويض محدد من أجل المنفعة العامة "

ويعرفها الفقيه A.DE LAUBADERE " بأنها العمل الإداري الذي تستطيع الإدارة بمقتضاه أن تجبر مالك العقار على التنازل عن ملكيته العقارية، وذلك بهدف تحقيق المنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل ومسبق ".

¹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الرويبة الجزائر ، سنة 2009، ص: 154.

إن نزع الملكية للمنفعة العامة تصرف قانوني له تأثير مباشر على أملاك الأفراد تحكمه جملة من المبادئ والإجراءات متفق عليها في كل التشريعات سنعمل على تسليط الضوء على معالجة المشرع الجزائري لها لاحقا من خلال الدور الرقابي للقضاء الإداري على وجه الخصوص¹.

الفرع الثاني: إجراءات نزع الملكية في القانون الجزائري

تتم عملية نزع الملكية وفق إجراءات شكلية محددة بنصوص قانونية تختلف من دولة الأخرى، ففي الجزائر بالرجوع إلى أحكام القانون 91/11 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة، نجد أنه لا يتم اللجوء إلى هذه الوسيلة التي اعتبرها القانون استثنائية، ولا تكون إلا بعد فشل التفاوض الودي طبقا للمادة 2/2 من القانون، كما حددت المادة 03 منه خضوع نزع ملكية عقارات أو حقوق عقارية من أجل المنفعة العامة لإجراء مسبق يشمل:

أولا: التحقيق المسبق

يكون التصريح بالمنفعة العامة مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار بثبوت هذه المنفعة، ويكون هذا التحقيق بـ:

1- تكوين ملف التحقيق: فيه تقرير عن محاولات الاقتناء بالتراضي، ومدى ارتباطه بأداة التعمير أو التهيئة العمرانية أو التخطيط العمراني، ومخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها وموقعها، ثم يرسل الملف إلى الوالي المختص الذي يمكنه أن يطلب جميع المعلومات أو الوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف.

2- لجنة التحقيق: فبعد دراسة الملف يقوم الوالي بتعيين لجنة تحقيق بقصد إثبات فاعلية المنفعة العامة، ويتم اختيار هؤلاء الأشخاص المذكورين من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية والجماعات المحلية استنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية.

¹ مهديّة سليم، مهدي علالي، المنازعة العقارية بين القضاء العادي و القضاء الإداري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر كلية الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة العربي تبسي تبسة، السنة الدراسية 2016 -2017، ص: 57

3-إجراء التحقيق المسبق: يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي يذكر فيه وجوبا ما يلي: الهدف من التحقيق وتاريخ بدأ التحقيق وانتهائه، تشكيلة اللجنة، كفاءات عمل اللجنة والهدف من العملية، ويجب أن يشهر هذا القرار قبل خمسة عشر 15 يوما من تاريخ فتح التحقيق بمركز البلدية المعنية، مشهورا في يوميتين وطنيتين¹.

ثانيا: التصريح بالمنفعة العمومية

يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العامة تحت طائلة البطلان ما يلي:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذها.
- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.
- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.
- تقويم النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

كما يجب ان يبين القرار الاجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن ان يتجاوز هذا الاجل أربع سنوات ويمكن تجديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الامر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية، وينشر في الجريدة الرسمية او مدونة القرارات الإدارية الولائية ويعلق في مقر البلدية طوال شهر من تاريخ نشره، يحق لكل ذي مصلحة الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية اما القضاء الإداري في اجل شهر من تاريخ النشر.

ثالثا: القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها

يحرر بناء على تقدير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية، ويشمل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه. يبلغ القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين، كما يرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي².

¹ محمد زغداوي، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة قسنطينة، 1998، ص: 276

² احمد بلخيري ، دور القاضي الاداري في المنازعة العقارية ، مذكرة ماستر كلية الحقوق تخصص إدارة و مالية، جامعة زيان عاشور الجلفة، السنة الدراسية 2016 -2017 ، ص: 36

الفرع الثالث: اختصاص القضاء الإداري في مجال نزع الملكية

تكون النزاعات العقارية متشعبة ومركبة خاصة عندما تكون القوانين التي تحكمها غير دقيقة وغير متسقة في نصوص متعددة، ويرجع ذلك لانتقال البلاد من نظام الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية، حيث اخذ القضاء على عاتقه حماية الملكية الخاصة ضد الممارسات والاختفاء التي ترتبها الإدارة عند نزع الملكية الخاصة ومنها:

أولاً: دعوى التعويض عن النزع

يعتبر التعويض أهم استحقاق قانوني يمنح للأفراد المتضررين من هذه العملية، وينطبق هذا أيضاً على القوانين التي تحكم عمليات المصادرة، وهي الحصول على تعويض عادل وقبلي للأشخاص الذين تمت مصادرة املاكهم؛ وبالتالي سيتم رفع دعوى قضائية واستعادة حق الطرف المتضرر للحصول على تعويض خلال شهر واحد من تاريخ إخطار قرار قابلية النقل، بشرط ألا يتمكن الجهة المصادرة والطرف المعني من التوصل إلى حل أو اتفاق ودي بشأن مسألة تقدير التعويضات.

ثانياً: دعوى النزع التام

وتكون عند الاستيلاء على جزء من الملكية العقارية وإبقاء الجزء المتبقي للمالك، فيحق للمالك أن يطلب إزالة الجزء المتبقي غير المستغل وضمه إلى الجزء المأخوذ لإكمال عملية النزع¹.

ثالثاً: مجال تدخل الخبرة العقارية

بالنسبة لدعوى التعويض يعمل الخبير على تقييم العقار واعداد خبرة بذلك ونكون اما القضاء العادي، وبشرط الا تتجاوز رفع الدعوة الآجال القانونية المحددة ب15 سنة وهي المدة التي توضع فيها مبالغ التعويض على مستوى الخزينة العمومية.

بالنسبة للحالة الثانية والمتمثلة في استرجاع المساحات الغير مستغلة للمنفعة العامة ترفع دعوى في القضاء الإداري لاسترجاعها طبقاً للمادة 86 فقرة أخيرة من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ويتدخل الخبير لإثبات الواقعة من حيث تحديد المساحات الغير مستغلة ولم يتم ادراجها في مداولات المتعلقة بأنشطة عقارية للمنفعة العامة، هنا تحرر خبرة ويطالب باسترجاعها.

¹ مسعود شيهوب، محاضرات في القضاء الاستعجالي الإداري، السنة القضائية 2008-2009، ص: 254

خلاصة

نستخلص مما سبق ذكره في هذا الفصل أن جميع الآليات التي طرحها المشرع من أجل تنظيم وتطهير الملكية العقارية الخاصة سواء في النظام الشخصي أو النظام العيني، تنشأ عنها العديد من المنازعات العقارية المتشعبة والمعقدة، وهو ما لاحظناه مما تتطلبه من عمليات مسح للمساحة والقياسات وأخذ مختلف أبعاد العقار المراد تسويته من قبل المهندسين والأعوان الإداريين، حيث إن هذه العمليات غالباً ما تشوبها عيوب كثيرة ناتجة عن السرعة في الإجراءات وبساطتها وعدم وجود تحقيق فعلي في أرض الميدان بالإضافة لنقص كفاءة المهندسين والأعوان، كل هذه العوامل نجد أن القضاء سيقوم بمعالجتها وهذا بالاستعانة بالخبراء القضائيين العقاريين المنطويين تحت سلطته، خاصة لما تتطلبه هذه المنازعات من الخروج إلى أرضية الميدان وإعادة التحقيق في جميع مراحل القياس والمسح التي تمت من قبل، من أجل تنوير القاضي بمختلف الحثيات التي تساعد في إصدار أحكامه وقراراته القابلة للشهر والمساهمة في تطهير الملكية العقارية.

خاتمة

خاتمة

من خلال ما تم تناوله في هذه المذكرة وجدنا ان للخبرة القضائية في المادة العقارية أهمية كبيرة في المنظومة القضائية كأداة مساعدة يتم اللجوء اليها في مختلف الدعاوي العقارية ولا يمكن الاستغناء عنها لتعلقها مباشرة بأمور تقنية وفنية تكميلية لمعارف القضاة وتصوراتهم في إيجاد الحلول واصدار الاحكام والقرارات، حيث نجدها انها فرضت نفسها كشريك دائم في القضايا العقارية خاصة المعقدة منها، فهي تمر بمرحلتين أساسيتين كل مرحلة تمثل أساس و تكملة للمرحلة الأخرى، حيث يخضع الخبراء لعملية الانتقاء والتعيين من قبل قضاة المادة العقارية وتكليفهم بالمهمة المنوطة بهم مع تحديد خطة العمل واجال تنفيذها، ثم بعده يتم الشروع في أداء مهام الخبرة حسب الخطة المرسومة الى غاية إيداع التقرير النهائي للخبرة و مناقشته من قاضي الموضوع وهذا كله مقابل استلامهم لأتعاب تتوافق و الجهد المبذول.

وعليه فقد حاولنا تبيان الدور الذي يلعبه الخبير العقاري في المساهمة في حل المنازعات العقارية، خاصة تلك التي نشأت هي في حد ذاتها من اجل فك النزاعات العقارية وتطهير الملكية العقارية كشهادة الحياة وعقد الشهرة وعملية التحقيق العقاري على مستوى المحافظة العقارية وكذا تسوية العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 أي جميع عمليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق الغير مسموحة ومعالجة الاثار الناتجة عن قصر تطبيق هذه الاليات على مستوى القضاء وهذا كله بالاستعانة بالخبرة القضائية العقارية ، حتى المناطق المسموحة و ما ينتج عنها من هفوات اثناء عملية المسح و اعداد الدفتر العقاري يتم معالجتها على مستوى قضاء المحاكم الإدارية بالاستعانة دائما بالخبرة العقارية باعتبار ان من قام بعملية المسح هم في الأخير مهندسون وخبراء عقاريين.

تبين من خلال هذه الدراسة أن إشكالية توفير الخبرة العقارية اللازمة في حل النزاعات الشائكة المصاحبة لعملية التطهير العقاري للملكية والحقوق العقارية الخاصة كانت الهدف الأسمى الذي يسعى كل من المشرع والقاضي الجزائري لتحقيقه، وبالتالي جعل الخبرة أداة مرافقة لعمل القاضي في تنظيم منازعات إثبات الملكية والحقوق العقارية بتحديد مختلف المسائل الفنية التقنية لذلك في المناطق المسموحة وغير المسموحة، غير أنها تثير عدة مشاكل حين تطبيقها، مما يتعين ضرورة اصلاح حالها و النهوض بمستواها في القضاء الجزائري الى

المستوى الذي يتناسب مع أهميتها باعتبارها تشكل ركنا أساسيا لتحقيق العدالة بالدرجة الاولى و المساهمة الفعالة في تطهير الملكية العقارية، حيث تدخل في تركيبة القضاء بنوعيه كل في مجال اختصاصه كأداة قضائية فعالة تعزز الثقة بالخبرة للمساعدة على إيصال الحقوق و تحقيق العدل و الإنصاف.

انطلاقا مما سبق التطرق إليه من خلال هذه الدراسة نستخلص الى النتائج التالية:

✓ الخبرة فعالة كونها مستدركة للنقائص المسجلة على مستوى عملية التطهير وفقا للقوانين المذكورة سالفا، حيث تساعد القاضي على رسم التصورات والمخططات التي تساعده في تكوين قناعته الشخصية اتجاه القضايا المطروحة والفصل فيها بأريحية نظرا لتوفر جميع المعطيات امامه.

✓ اظهار حقيقة الحياة المادية والقانونية كل حسب سنده (وجود سند او عدم وجوده) للأطراف المتنازعة من قبل الخبير، كونها دراسة ميدانية اين يقف على الوقائع الملموسة.

✓ تعيين الخبير مبني على رؤية القاضي وفقا لشروط الدعوى اين يلتزم منه عملا يلتزم فيه بالمهام المسندة اليه دون الخروج عنها.

✓ عمل الخبير يساعد القاضي على معرفة الوقائع لدعوى النزاع اين تساعده في اتخاذ الحكم القضائي الصائب.

✓ على الخبير العمل بنزاهة وجدية في استظهار الحقائق وفقل للمهام المسندة اليه حتى يكون عمله يفضي الى نتائج لخدمة العدالة خاصة من جانب الأجل المحددة لإنجاز الخبرة ووضعها على مستوى العدالة للفصل فيها وهذا للحد من تراكم الدعوى.

✓ رغم النصوص التشريعية الموضوعية من طرف المشرع الجزائري في جانب التسوية والتطهير العقاري الا ان آلية الخبرة القضائية تساعد الى حد كبير تسوية النزاعات القائمة حسب الحالات للقوانين السارية المفعول او التي سبق التطرق اليها.

- اما عن الاقتراحات التي استخلصناها من هذه الدراسة نوجزها في النقاط التالية:
- ✓ تدعيم المنظومة القضائية باستصدار قوانين خاصة بمهنة الخبير العقاري باعتباره الأكثر فاعلية وتأثير على مستوى الخبرة القضائية ككل، حيث تقوم هذه القوانين بدمج الخبراء للمساهمة برأيهم في مختلف الاحكام القضائية، كدور استشاري كما هو الحال في القسم الاجتماعي.
 - ✓ اجراء الندوات والدورات التكوينية لكل من القاضي والخبراء العقاريين من اجل تقريب وجهات النظر، ضبط إجراءات الخبرة القضائية بصورة دقيقة، وهذا تجنباً لإطالة أمد النزاعات العقارية وتخفيف الأعباء عن المحاكم، ومسايرة التطورات التكنولوجية التي تؤدي الى فض النزاعات في أسرع وقت ممكن.
 - ✓ على الدولة عموماً والمشرع الجزائري خصوصاً التفكير في إنشاء محاكم عقارية متخصصة يسهر على تسييرها قضاة متخصصين لهم الخبرة والدراسة الكافيتين في مجال المنازعات العقارية من أجل ضمان عدم ضياع حقوق الأطراف، كما هو الحال في المحاكم التجارية المتخصصة والتي انشأت استجابة لمسايرة السرعة التي تتطلبها العمليات التجارية.
 - ✓ تم اقتراح انشاء مشروع أكاديمي في إطار مشروع القرار الوزاري رقم 1275 انشاء شهادة - مؤسسة ناشئة في المجال القانوني وبالأخص المجال العقاري، حيث قمنا باقتراح انشاء مؤسسة ناشئة تعنى بتطهير الملكية العقارية وتنظيمها وهي عبارة عن:

الشباك الوحيد الإلكتروني الخاص بتطهير الملكية العقارية

قائمة المراجع

أولا المراجع باللغة العربية

الكتب:

1. ابن منظور، لسان العرب، المجلد الرابع، دار صادر بيروت.
2. حسين طاهري، دليل الخبير القضائي، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، ب ط، عين مليلة، الجزائر، 2014.
3. حمدي باشا عمر - محررات شهر الحيازة - عقد الشهرة و شهادة الحيازة - دار هومة - الجزائر - طبعة 2001.
4. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2000.
5. ريم مراحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الرويبة الجزائر، سنة 2009.
6. سماعيل عامة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر.
7. عادل بوضيف، الوجيز في شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، الجزء الأول، كليك للنشر، سنة 2011.
8. عبد الحميد الشورابي، التزوير والتزيف مدنيا وجنائيا في ضوء الفقه والقضاء، مؤسسة المعارف للطبع والنشر، 1998، ص: 552
9. عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغداد للطباعة والنشر، الجزائر، الطبعة الثانية، 2009.
10. عثمان آمال عبد الرحيم، الخبرة في المسائل الجنائية، طبعة الأولى، دار النهضة العربية القاهرة، سنة 1964.
11. ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والطباعة و التوزيع، الجزائر الطبعة الأولى.
12. مجد الدين محمد يعقوب الفيرو ابادي، قاموس المحيط، مؤسسة الرسالة، ط الثامنة، لبنان، 2005
13. مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
14. محمد حزيط، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة 2014.
15. محمد حسن قاسم، الاثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، 2009.
16. مولاي بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلب، الجزائر، 1998.
17. مولاي ملياني بغدادي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة حلب الجزائر، 1992.

18. نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الاصلية (أحكامها و مصادرها) ، منشأة المعارف، مصر، 2001.
19. نصر الدين هونوي، نعيمة تراعي، الخبرة القضائية في مادة المنازعات الإدارية، دار هومة للنشر، الجزائر، د.ط، 2007.
20. نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دون طبعة دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون تاريخ نشر.
21. همام محمد محمود زهران، أصول الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، د.ط، 2002.
22. همام محمد محمود زهران، الوجيز في إثبات المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية.
23. يعلي الحاج، الخبرة العقارية واثرها في القضاء، دار المعرفة، الجزائر، 2005 .
24. ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام، طبعة جديدة 2013/2012، دار هومة الجزائر

البحوث الجامعية

25. بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحل المستفيد من المستثمرات الفلاحية، (مذكرة ماجستير)، كلية الحقوق جامعة قسنطينة ، 2006-2007.
26. دهيليس رجا، الخبرة القضائية في المواد المدنية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون الخاص الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019 .
27. 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.
28. طنش شروق، دور القضاء في تسوية منازعات اثبات الملكية العقارية ، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري ، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي ، السنة الجامعية 2020-2021.
29. عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2010.
30. محمودي عبدالعزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة الغير الممسوحة في التشريع الجزائري، (رسالة دكتوراه)، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، 2007-2008 .
31. مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري جامعة الحاج لخضر باتنة 2009.

32. مطرح خضرة ، خلفه سهيلة، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية تخصص تهيئة و تعمير، كلية الحقوق، جامعة محمد البشير الابراهيمي ، برج بوعريبيج ، السنة الجامعية 2022-2023.
33. مهديّة سليم، مهدي علالي، المنازعة العقارية بين القضاء العادي و القضاء الاداري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر كلية الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة العربي تبسي تبسة، السنة الدراسية 2016- 2017 .
34. نسيمه حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011، 2012.
35. عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.
36. مسعودان فتحة، الدور الإيجابي للقاضي في الخبرة القضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة.
37. محمد زغداوي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة قسنطينة، 1998

المقالات المنشورة:

38. براهيم هدى، خطوات ومراحل عملية مسح الاراضي في ظل التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة ، المجلد 11.
39. بن بوعيشة شهيداز، حساب المجهول على ضوء التعليمات والمذكرات والتعديلات المتعلقة بقوانين المالية، مقال منشور بمجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر .
40. بوصبيعات سوسن، فعالية العقود العرفية الثابتة التاريخ في تطهير الملكية العقارية ، مجلة العلوم الإنسانية عدد 43 جوان 2015 ، مجلد أ.
41. جمال الكيلاني، "الإثبات بالمعاينة والخبرة في الفقه القانون"، مجلة جامعة النجاح للأبحاث (العلوم الإنسانية)، المجلد 16، العدد 01، فلسطين، 2002.
42. الدكتور مراد محمود الشنيكات، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني، دراسة مقارنة، دار الثقافة، عمان.

43. الذهبي خليفة، بلواضح الطيب، أثر إشكالات عملية المسح على استقرار الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة آفاق علمية، مخبر الدراسات والبحوث في القانون والأسرة والتنمية الإدارية كلية الحقوق جامعة المسيلة، 2020.
44. عبد الرزاق أحمد الشيبان، "إجراءات الخبرة القضائية ودورها في الإثبات"، مجلة كلية القانون للعلوم القانونية والسياسية، جامعة جيهان، السليمانية، د.س.
45. كنانة محمد، النظام القانوني للدفتري العقاري، مجلة البحوث والدراسات المقارنة، عدد الخامس، جويلية 2007.
46. مراد نور الدين، حيتالة معمر، الخبرة القضائية في الدعاوى المدنية، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والدراسية المجلد 18، العدد 04، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2009.
47. حويذق عثمان، إشكالات العقارات الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول وتسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 9 العدد 2، كلية الحقوق جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، 2018.
48. مسعود شيهوب، محاضرات في القضاء الاستعجالي الإداري، السنة القضائية 2008-2009.

مراسيم وقوانين

- *القانون 08-09، مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21.
- *القانون 90-25، مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49.
- *القانون 07-02، المؤرخة بتاريخ 2007/02/28، المتضمن تأسيس إجراءات من أجل معاينة حق الملكية العقارية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 15.
- *القانون 17-11، المؤرخ في 08 ربيع الثاني عام 1439 الموافق لـ 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة الرسمية عدد 76.
- *المرسوم التنفيذي رقم 91-254، مؤرخ في 15 محرم عام 1412 الموافق 27 يوليو سنة 1991، الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحياة وتسليمها.

*المرسوم رقم 83-352، المؤرخة في 04/05/1983، المتعلق بسن اثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية عدد 21.

*المرسوم رقم 08-147، المؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 21 مايو سنة 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، جريدة رسمية عدد 26 .

*المرسوم التنفيذي رقم 95-310، المؤرخ في 15 جمادى الأولى 1416، الموافق ل 15 أكتوبر 1995، يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين وكيفية، كما يحدد حقوقهم وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 60.

*الامر 95-08، المؤرخ في 01 رمضان 1415، الموافق ل 01 فبراير 1995، المتعلق بمهنة المهندس الخبير العقاري، جريدة رسمية عدد 20.

*قرار مؤرخ بتاريخ 19 / 01 / 1985 تحت رقم 33801، مجلة قضائية 1989.

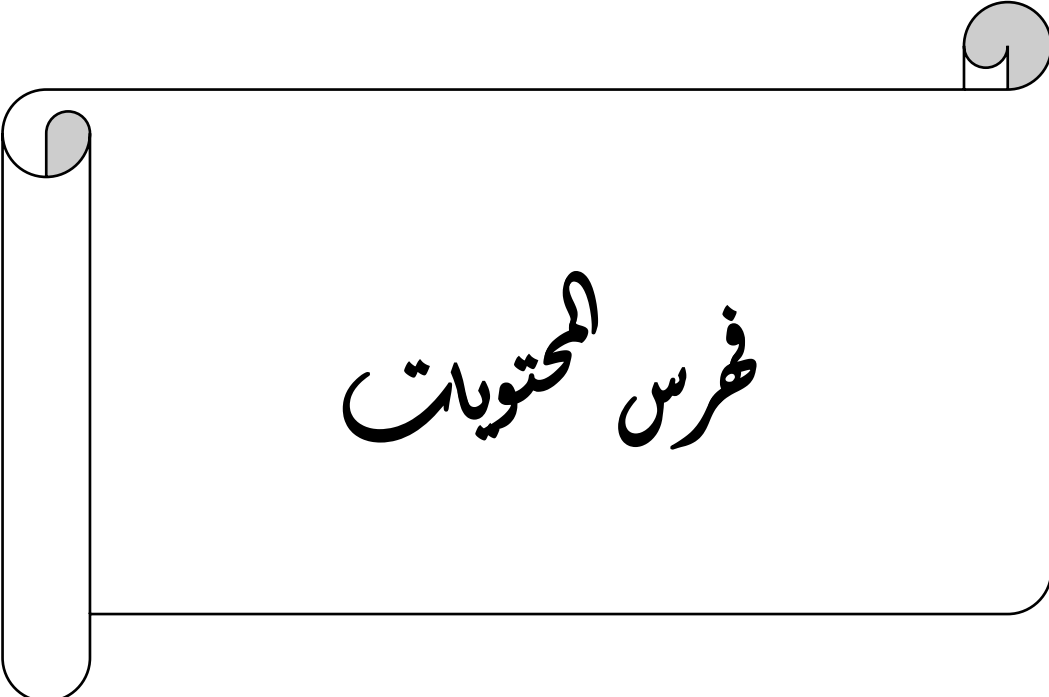
*قرار رقم 34653 المؤرخ في 20/11/1985، مجلة قضائية عدد 4 لسنة 1992.

*قرار رقم 97774 المؤرخ في 07/07/1993، مجلة قضائية عدد 24 لسنة 1994.

*التعليمة 03 المؤرخة في 27/09/2008، المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، الصادرة عن مديرية أملاك الوطنية ، وزارة المالية ، سنة 2008

مواقع الانترنت

<https://www.mjustice.dz/ar/> 2-2-الخبير-القضائي

A decorative scroll graphic with a central rectangular area containing text. The scroll has a vertical strip on the left side and a horizontal strip on the top side, both with rounded ends. The text is written in a stylized Arabic calligraphic font.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
	شكر وتقدير
1	مقدمة
	الفصل الاول: النظام القانوني للخبرة القضائية العقارية
5	المبحث الاول: مفهوم ومميزات الخبرة القضائية
6	المطلب الأول: تعريف الخبرة القضائية
6	الفرع الأول: التعريف اللغوي
6	الفرع الثاني: التعريف التشريعي
7	الفرع الثالث: التعريف الفقهي
8	المطلب الثاني: تمييز الخبرة القضائية عن وسائل الاثبات الأخرى
8	الفرع الأول: الخبرة والتحقيق
9	الفرع الثاني: الخبرة والمعايينة
10	الفرع الثالث: الفرق بين الخبرة القضائية والشهادة.
11	المبحث الثاني: آليات عمل الخبراء القضائيين في المجال العقاري
11	المطلب الأول: مفهوم الخبير القضائي في المجال العقاري
12	الفرع الأول: تعريف الخبير القضائي في المجال العقاري
13	الفرع الثاني: شروط التسجيل في قائمة الخبراء القضائيين
15	الفرع الثالث: الاعمال الموكلة للخبير القضائي
15	المطلب الثاني: الإجراءات الأولية لتعيين الخبير العقاري في عملية الخبرة
16	الفرع الأول: تعيين الخبير لإجراء الخبرة
17	الفرع الثاني: اخطار الخبير العقاري بتعيينه
19	الفرع الثالث: إجراءات استبدال ورد الخبير وتنحيته
21	المطلب الثالث: إجراءات شروع الخبير العقاري في عملية الخبرة
21	الفرع الأول: استدعاء الخصوم وجمع المستندات
22	الفرع الثاني: البدء في عملية الخبرة
24	الفرع الثالث: مناقشة تقرير الخبرة

الفصل الثاني: الخبرة كأداة لتطهير الملكية العقارية	
28	المبحث الأول: مجال تدخل الخبرة في النظام الشخصي
29	المطلب الأول: شهادة الحياة
29	الفرع الأول: تعريفها
30	الفرع الثاني: خصائص شهادة الحياة
31	الفرع الثالث: منازعات شهادة الحياة
34	المطلب الثاني: عقد الشهرة.
34	الفرع الأول: تعريفه
34	الفرع الثاني: خصائصه
36	الفرع الثالث: منازعات عقد الشهرة
37	المطلب الثالث: التحقيق العقاري.
37	الفرع الأول: تعريفه
38	الفرع الثاني: إجراءات سير التحقيق العقاري
39	الفرع الثالث: المنازعات الناجمة عن طريق التحقيق العقاري.
41	المطلب الرابع: العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01.
41	الفرع الأول: تعريفها
42	الفرع الثاني: موقف القضاء من العقود العرفية
43	الفرع الثالث: منازعات العقود العرفية (منازعات أراضي العرش)
46	المبحث الثاني: مجال تدخل الخبرة في النظام العيني.
46	المطلب الأول: عملية المسح العقاري وإصدار الدفتر العقاري
46	الفرع الأول: التعريف الفقهي لهما
48	الفرع الثاني: مراحل وإجراءات المسح العقاري وإعداد الدفتر العقاري
50	الفرع الثالث: المنازعات الناجمة عن المسح العقاري وإعداد الدفتر العقاري
55	المطلب الثاني: عملية نزع الملكية للمنفعة العامة
55	الفرع الأول: تعريف نزع الملكية
56	الفرع الثاني: إجراءات نزع الملكية في القانون الجزائري

58	الفرع الثالث: اختصاص القضاء الإداري في مجال نزع الملكية
60	خاتمة
63	قائمة المراجع
	فهرس المحتويات