تطبيقات الخبرة القضائية امام القضاء المدني -المنازعات العقارية نموذجا-

Applications of judicial expertise in civil matters - real estate disputes as a model –

بوضياف الخير (*) أستاذ محاضر قسم ب
كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة محمد بوضياف المسيلة
مخبر الدراسات والبحوث في القانون والاسرة والتنمية الإدارية.
kheir.boudiaf@univ-msila.dz

تاريخ الارسال: 2025/12/02	تاريخ القبول: 2026/05/10	تاريخ النشر: 2026/06/10

ملخص :

تعتبر الخبرة القضائية من اهم وسائل التحقيق القضائي، حيث تلجا المحكمة الى الاستعانة بخبراء بهدف الإحاطة بوقائع النزاع ولاسيما الجوانب التقنية حتى يسهل على القاضي اصدار حكمه وفقا لقناعة قائمة على دليل علمي ومنطقي، لذلك تستعين المحكمة في العديد من النزاعات القضائية بخبراء مختصين لتزويدها بمعطيات تقنية لا يمكن للقاضي ادراكها دون الرجوع الى شخص مختص، وفي هذا الصدد نصت المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " تهدف الخبرة الى توضيح واقعة مادية تقنية او علمية محضة للقاضي"

من خلال هذه الدراسة تم التطرق الى مفهوم الخبرة القضائية من خلال تعريفها وذكر خصائصها وأنواع الخبرات التي يلجأ اليها القاضي في المواد المدنية باعتبار القضاء المدني هو المجال الخصب للاستخدامات المتنوعة للخبرة القضائية ولاسيما في مجال المنازعات العقارية، حيث تم التطرق الى مختلف المهام التي يكلف بها الخبير من سماع أطراف النزاع الى التنقل والمعاينة المادية وما يرتبط بها من مهام تقنية يلخصها الخبير في شكل تقرير يتضمن معطيات تقنية يطلبها القاضي باعتبارها مسائل مفصلية لفض النزاع.

الكلمات المفتاحية: الخبرة القضائية ؛ المنازعات العقارية ؛ التحقيق القضائي ؛ المهندس الخبير العقاري

***المؤلف المرسل: د/** بوضياف الخير

Abstract:

Judicial expertise is considered one of the most important means of judicial investigation. The court resorts to experts to gain a comprehensive understanding of the facts of the dispute, particularly the technical aspects,

so that the judge can issue a ruling based on sound scientific and logical evidence. Therefore, in many legal disputes, the court relies on specialized experts to provide it with technical data that the judge cannot grasp without consulting a specialist. In this regard, Article 125 of the Code of Civil and Administrative Procedure states: "Expert expertise aims to clarify a purely technical or scientific fact for the judge".

This study addresses the concept of judicial expertise by defining it, outlining its characteristics, and discussing the types of expertise that judges resort to in civil matters. Civil courts are considered a fertile ground for the diverse applications of judicial expertise, especially in real estate disputes. The study examines the various tasks assigned to the expert, from hearing the parties to the dispute to conducting site visits and physical inspections, and the associated technical tasks. The expert summarizes these tasks in a report containing technical data requested by the judge as crucial to resolving the dispute.

Keywords: Judicial expertise; Real estate disputes; Judicial investigation; Real estate expert engineer

مقدمة:

تكتسب الخبرة القضائية أهمية بالغة في النظام القضائي الحديث، وذلك لما لها من دور محوري في مساعدة القضاء على اتخاذ قرارات عادلة في القضايا التي تتطلب معرفة فنية أو تقنية متخصصة لا تتوفر عادةً لدى القاضي، حيث تعتبر الخبرة القضائية وسيلة تحقيق من خلال تكليف شخص مختص من قبل المحكمة للتحقيق في نقاط فنية أو تقنية معينة، وتقديم رأي مبني على أسس علمية ومهنية، ومع ذلك تبقى الخبرة دليل استئناسي يمكن للقاضي الاخذ بها ولها حجية إثبات أمام الخصوم كما له ان يستبعدها إذا ارتأى ذلك.

وعليه تعتبر الخبرة القضائية من اهم وسائل التحقيق القضائي، حيث تلجا المحكمة الى الاستعانة بخبراء بهدف الإحاطة بوقائع النزاع ولاسيما الجوانب التقنية حتى يسهل على القاضي اصدار حكمه وفقا لقناعة قائمة على دليل علمي ومنطقي، لذلك تستعين المحكمة في العديد من النزاعات القضائية بخبراء مختصين لتزويدها بمعطيات تقنية لا يمكن للقاضي ادراكها دون الرجوع الى شخص مختص، وفي هذا الصدد نصت المادة 125 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " تهدف الخبرة الى توضيح واقعة مادية تقنية او علمية محضة للقاضي".[1]

يعتبر القضاء المدني المجال الخصب للاستخدامات المتنوعة للخبرة القضائية ولاسيما في مجال المنازعات العقارية، حيث تتنوع المهام التي يكلف بها الخبير من سماع أطراف النزاع

الى التنقل والمعاينة المادية وما يرتبط بها من مهام تقنية يلخصها الخبير في شكل تقرير يتضمن معطيات تقنية يطلبها القاضي باعتبارها مسائل مفصلية لفض النزاع.

ان المنازعات العقارية هي من القضايا ذات الأهمية القصوى نظراً للقيمة العالية للعقارات وأثرها على حياة الأفراد والمجتمع، وغالباً ما تتسم هذه النزاعات بتعقيداتها الفنية والتقنية التي لا يستطيع القاضي حسمها بمفرده، مما يستدعي الاستعانة بخبراء قضائيين كمساعدين رئيسيين للسلطة القضائية، وفي هذا السياق تلعب الخبرة القضائية دوراً حيوياً في فحص ودراسة وتحليل الوقائع المادية المكونة للنزاع العقاري، حيث يتولى الخبير الذي يتمتع بمعرفة علمية وفنية متخصصة مهام تحقيقية بتكليف من المحكمة، وذلك بهدف تقديم تقرير مفصل يوضح الحقائق الفنية المتعلقة بالنزاع، مثل: تقييم العقار، التحقق من المعالم، تقصي عيوب البناء أو قسمة العقارات الشائعة، وغيرها.

ان الهدف من دراسة تطبيقات الخبرة القضائية في مجال المنازعات العقارية هو تسليط الضوء على الدور الجوهري الذي تلعبه الخبرة القضائية في مساعدة القضاء على الفصل في المنازعات العقارية، من خلال استخلاص المعطيات التقنية الدقيقة للعقارات وتقرير النتائج الصحيحة والمبررة التي تساهم في تحقيق العدالة بين المتخاصمين.

تتمحور إشكالية الدراسة حول مدى مساهمة الخبرة القضائية في فض النزاعات العقارية.

تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي من خلال الالمام بالنصوص القانونية الناظمة للخبرة القضائية في المواد المدنية وبالتحديد في مجال المنازعات العقارية سواء الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية او الواردة في القانون المدني، وتحليل دور الخبير في مساعدة المحكمة من خلال توضيح طبيعة المعلومات التقنية والمتنوعة التي تثري ملف النزاع العقاري المطروح امام القاضي وتنويره بالأدلة الكافية للفصل فيه.

للإجابة الإشكالية المطرحة تم اتباع الخطة التالية:

المبحث الأول: المقصود بالخبرة القضائية

المطلب الأول: تعريف الخبرة القضائية

المطلب الثاني: خصائص الخبرة القضائية

المطلب الثالث: انواع الخبرة القضائية

المبحث الثاني: الإطار العملي للخبرة القضائية في فض النزاعات العقارية

المطلب الأول: منازعات الملكية والحقوق العينية الأخرى

المطلب الثاني: منازعات عقود البيع والايجار

المطلب الثالث: منازعات الحيازة، المسح العام وقسمة العقار الشائع

المبحث الأول: المقصود بالخبرة القضائية

تقتضي طبيعة الدراسة الإحاطة بمفهوم الخبرة القضائية من خلال تعريفها وذكر خصائصها والتعريف بمختلف أنواع الخبرة المعتمدة من طرف الجهات القضائية، وهذا ما سنتطرق اليه تباعا.

المطلب الأول: تعريف الخبرة القضائية

يمكن تعريف الخبرة من عدة زوايا، غير ان المقصود من خلال هذه الدراسة هو الخبرة المعتمدة من طرف الجهات القضائية لذلك سنتطرق الى تعريف الخبرة القضائية لغة واصطلاحا ثم تحديد مدلولها بالرجوع الى القانون الجزائري.

الفرع الاول: الخبرة لغة

تعرف الخبرة لغة بأنها العلم بالشيء، والخبير هو العالم و يقال خبرت الأمر أي علمته و خبرت بالأمر اي عرفته على حقيقته، كما أن الخبرة من الخبر أي النبأ، أخبره أي أنبأه ما عنده،[2] والخبير مصطلح ورد في القران الكريم وهو اسم من أسماء الله الحسنى، وله عدة معاني فهو العالم بحقيقة الشيء، المطلع على جوهر الاشياء، الذي لا تخفى عليه خافية،[3] قال الله تعالى: ﴿...قَالَتْ مَنْ انْبَأَكَ هَذَا قَالَ نَبَّأَنِيَ الْعَلِيمُ الْخَبِيرُ﴾.[4]

الفرع الثاني: الخبرة القضائية اصطلاحا

الخبرة اصطلاحا تعرف بأنها إجراء تحقيقي يلجأ اليها القاضي بقصد الحصول على معلومات تقنية ضرورية تتعلق بالنزاع القائم عن طريق مختصين مؤهلين يطلق عليهم مصطلح خبراء،[5] كما عرفها البعض بأنها استشارة يطلبها القاضي من مختصين بهدف تكوين قناعة حول مسائل يحتاج في تقديرها إلى معلومات تقنية لا تتوفر لديه، لأنه لا يجوز للمحكمة أن تقضي في المسائل الفنية بعلمها، بل يجب عليها الرجوع فيها إلى أهل الاختصاص.[6]

كما يمكن تعريفها بأنها إجراء يعهد به القاضي إلى شخص مختص يعرف بالخبير يكلفه بمهمة محددة تتعلق بواقعة أو وقائع مادية يستلزم بحثها و تقديرها و إبداء الرأي فيها علما ومعرفة لا تتوفر في الشخص العادي، ليقدم له بيانا أو رأيا تقنيا لا يستطيع القاضي الوصول إليه بمفرده[7].

الفرع الثالث: الخبرة القضائية وفقا للقانون الجزائري

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا صريحا ومحددا للخبرة القضائية وانما أشار الى الهدف من الخبرة من خلال ما تضمنته المادة 125 بنصها" تهدف الخبرة الى توضيح واقعة مادية تقنية او علمية محضة للقاضي"، باستقراء نص المادة يمكن تعريف الخبرة بأنها اجراء يسمح للمحكمة الاستعانة بأشخاص لهم دراية بمسائل تقنية متخصصة تفيد المحكمة بمعلومات مهمة للفصل في النزاع، حيث لا يمكن ان يدركها القاضي بالنظر الى طابعها العلمي المتخصص الخارج عن المسائل القانونية، وقد اشارت المادة 138 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الى مهام الخبير والشروط التي يجب ان يتقيد بها في اعداد تقريره، والمتمثلة في:

- أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم
- عرض تحليلي لما قام به وعاينه في حدود المهمة المسندة اليه
- نتائج الخبرة.

من خلال ما سبق يمكن القول ان الخبرة جزء من العمل القضائي ووسيلة تحقيق تساهم في كشف جانب من الحقائق اللازمة لحل النزاع، ومن شأنها أن تساعد القاضي في تكوين قناعته على ادلة علمية ثابته وتزيل الغموض المحيط بوقائع النزاع، وكل هذه التعريفات تتجه في سياق واحد، باعتبار الخبرة القضائية وسيلة تحقيق يسترشد بها القاضي في مسائل تتطلب معرفة تقنية متخصصة لإقامة الدليل.

المطلب الثاني: خصائص الخبرة القضائية

من خلال التعريفات السابقة، وبهدف إعطاء مدلول كاف لمفهوم الخبرة القضائية يمكن استخلاص جملة من الخصائص التي تتميز بها هاته الأخيرة، تتمثل أساسا فيما يلي:

الفرع الأول: الخبرة القضائية إجراء من إجراءات التحقيق

تعتبر الخبرة القضائية إجراء من إجراءات التحقيق التي يلجأ إليها بهدف البحث عن الأدلة أو بغرض تكوين قناعة للقاضي،[8] أي انها وسيلة اثبات، وفي هذا الإطار نصت المادة 75 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يمكن للقاضي بناء على طلب الخصوم، أو من تلقاء نفسه أن يأمر شفاهة أو كتابة بأي إجراء من إجراءات التحقيق التي يسمح بها القانون"، فيما نصت المادة 77 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي:" يمكن للقاضي، ولسبب مشروع وقبل مباشرة الدعوى أن يأمر بأي إجراء من إجراءات التحقيق،

بناء على طلب كل ذي مصلحة قصد إقامة الدليل والاحتفاظ به لإثبات الوقائع التي قد تحدد مآل النزاع.

يأمر القاضي بالإجراء المطلوب بأمر على وجه التحديد أو عن طريق الاستعجال."

الفرع الثاني: الخبرة القضائية اجراء اختياري

حيث ان للمحكمة السلطة التقديرية في تقرير ما اذا كانت مسألة تعيين خبير امر ضروري ام لا، فهي التي تحدد مدى الحاجة للمساعدة التقنية، صحيح ان مسألة تعيين خبير قد تكون من القاضي من تلقاء نفسه او بطلب من الخصوم، غير انه يمكن للقاضي رفض ندب خبير حتى ولو كان بطلب من احد الخصوم ، وذلك بالرجوع الى طبيعة النزاع التي لا تقتضي الرأي التقني او قد تكون الأدلة المتاحة كافية ولا تستلزم تعيين خبير،[9] وفي هذا الصدد اكدت المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والادرية على الطابع غير الالزامي للخبرة بنصها:" يجوز للقاضي من تلقاء نفسه او بطلب احد الخصوم تعيين خبير او عدة خبراء من نفس التخصص او من تخصصات مختلفة".

الفرع الثالث: الخبرة القضائية عمل تقني

حيث لا يجوز للمحكمة اللجوء إلى أهل الخبرة إلا فيما يتعلق بالمسائل الفنية البحتة، والمشاكل الواقعية والمادية التي تحتاج إلى تحقيقات معمقة ويستلزم ذلك رأي تقني معين من قبل مهني أو متخصص، أي ان القاضي لا يلجأ للخبرة الا في المسائل التي تتطلب معلومات وتوضيحات من خبراء متخصصين تساعده في حل النزاع.[10]

لذلك لا يجوز للقاضي ندب خبير لتوضيح مسألة قانونية، لأنه يعد تنازلا من القاضي عن اختصاصه للخبير، فهذا الاخير ليس مؤهلا للفصل من الناحية القانونية في النزاع بل القاضي هو المختص بنظر مدى التطبيق السليم للقانون، واذا ثبت ان الخبرة الفاصلة في النزاع تضمنت تدخل في صلاحيات القاضي التحقيقية فهي بذلك تكون محل طعن بالبطلان.[11]

في هذا الشأن اكدت المحكمة العليا في العديد من قراراتها ضرورة أن يبقى مجال الخبرة في المسائل التي تكتسي طابعًا فنيًا بحتا فقط، منها القرار رقم 97774 الصادر بتاريخ 07/07/1993 الذي تضمن انه من المقرر قانونا وقضاء ان يأمر القاضي بإجراء الخبرة مع توضيح مهمة الخبير التي يجب ان تكتسي طابعًا فنيًا بحتا مع مراعاة عدم تخلي القاضي عن صلاحياته التحقيقية للخبير، ولما ثبت من قضية الحال أن القرار المنتقد امر الخبير بإجراء

تحقيق مع سماع الشهود وتم الاعتماد على نتائج تقريره للفصل في موضوع الدعوى، فإن ذلك يعد مخالفا للقانون ومستوجبا للنقض والابطال [12].

المطلب الثالث: انواع الخبرة القضائية

لقد منح المشرع الجزائري صلاحيات للقاضي في نظر مدى كفاية الخبرة المقدمة له للفصل في النزاع، حيث انه غير ملزم بخبرة واحدة بل يمكنه تعيين عدة خبراء سواء للقيام بخبرة اصلية او اللجوء الى خبرة تكميلية وفي بعض الحالات قد يضطر الى خبرة مضادة، وهذا ما سيوضح تباعا.

الفرع الأول: الخبرة الاصلية

تعتبر الخبرة أصلية حينما تأمر بها المحكمة للمرة الأولى سواء من تلقاء نفسها او بطلب من الخصوم اذا كان ذلك ضروريا، حيث تمكن القاضي من فهم المسائل الفنية و التقنية التي يستعصى عليه الالمام بها وتكون جد مهمة للفصل في النزاع، فتسند لخبير أو عدة خبراء من نفس الاختصاص أو من اختصاصات مختلفة، وذلك بحسب نوع الخبرة المطلوبة.[13]

يمكن ان يلجأ القاضي الى خبرة جديدة، ويصطلح عليها أيضا بالخبرة الثانية وهي تعتبر خبرة اصلية وتخضع لنفس إجراءات الخبرة الاولى، حيث يمكن للمحكمة إعادة تعيين خبير او عدة خبراء للقيام بنفس المهام المسندة في الخبرة الأولى إذا تبين للقاضي ان تقرير الخبرة باطلا لعيب في الشكل او عدم جدية الخبير او غموض تقرير الخبرة او ان هناك انحياز لاحد الخصوم.[14]

الفرع الثاني: الخبرة التكميلية

يقصد بالخبرة التكميلية الخبرة التي تأمر بإنجازها هيئة المحكمة عندما ترى نقصا واضحا في الخبرة الاصلية المقدمة إليها، أو أن الخبير لم يقدم اجابات على مجمل الأسئلة والاستفسارات أو لم يوضح بدقة المسائل الفنية المعين من أجلها أو أنها لم تستوفي حقها من الكشف والتقصي، فتأمر المحكمة باستكمال النقص الملحوظ في تقرير الخبرة.[15]

يمكن اسناد الخبرة التكميلية إلى الخبير الذي قام بالخبرة الأصلية أو إلى خبير آخر، حيث يرجع ذلك إلى سلطة القاضي، وفي هذا الصدد فقد نصت المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والادارية " إذا تبين للقاضي ان العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية، له ان يتخذ جميع الاجراءات اللازمة، كما يجوز له على الخصوص ان يأمر باستكمال التحقيق، او بحضور الخبير امامه، ليتلقى منه الإيضاحات والمعلومات الضرورية."

الفرع الثالث: الخبرة المضادة

يتم اللجوء الى خبرة مضادة إذا ارتأى القاضي من تلقاء نفسه او بطلب من الخصوم أن الخبير أو مجموع الخبراء الذين أنجزوا الخبرة ليس بإمكانهم الفصل في القضية لعدم اقتناعه بعدالة الحل المقترح في تقرير الخبرة، أو أن تقارير الخبرة المختلفة والمطروحة أمام الجهة القضائية متناقضة، في هذه الحالة يمكن للقاضي أن يلجأ إلى خبرة أخرى يصطلح عليها بالخبرة المضادة يلتزم فيها الخبير بالقيام بالمهام نفسها.[16]

لقد كان إقرار الخبرة المضادة من طرف المحكمة العليا بصدد فصلها في ملف رقم 159373 الصادر بشأنه قرار مؤرخ 1998/11/18 والذي نص على انه "إذا ثبت وجود تناقض بين خبرة وأخرى وتعذر فض النزاع بين الطرفين وجب الاستعانة بخبرة فاصلة وعدم الاقتصار على خبرة واحدة أو خبرتين تماشيا مع متطلبات العدالة، ولما ثبت من القرار المطعون فيه أن جهة الاستئناف اعتمدت الخبرة الثانية ورجحتها على الخبرة الأولى المتناقضة معها دون تعليل كاف، فإنها تكون قد أساءت تطبيق قواعد الإثبات والقصور في التسبيب مما يعرض القرار للنقض".[17]

المبحث الثاني: الإطار العملي للخبرة القضائية في فض النزاعات العقارية

تعتبر النزاعات العقارية مجالا خصبا للخبرة القضائية، وذلك بالرجوع الى طبيعة النزاع الذي يطرح عدة مسائل تقنية تلزم القاضي بالرجوع الى الخبير للإحاطة بموضوع النزاع، وعليه من خلال هذا المبحث سنتطرق الى مهام الخبير في مجال النزاعات العقارية امام جهات القضاء العادي.

المطلب الأول: منازعات الملكية والحقوق العينية الأخرى

تأخذ منازعات الملكية والحقوق العينية عدة صور أهمها منازعات الملكية الخاصة، منازعات حقوق الارتفاق ومضار الجوار بالإضافة الى منازعات تحديد المعالم.

الفرع الاول: منازعات الملكية الخاصة

نص المشرع الجزائري في اطار حماية الملكية العقارية الخاصة على احقية الأفراد في رفع دعوى للمطالبة بإقرار حق الملكية العقارية إذا تم التعدي عليها وحمايتها من خلال ما يعرف بدعوى الاستحقاق في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته، حيث يطلب المدعي تثبيت ملكيته على العقار محل المطالبة القضائية والتي تكون تحت يد المدعى عليه من خلال اثباتها بسند مشهر،[18] كما يمكنه رفع دعوى منع التعرض للملكية في حالة تعرض الغير للمالك، وحرمانه

من ممارسة سلطاته الثلاث الاستعمال، الاستغلال والتصرف في ملكيته، كمحاولة منع المالك من حرث أرضه أو منعه من البناء عليها أو استعمالها[19].

تتمثل مهام الخبير القضائي في مجال دعوى الاستحقاق ودعوى منع التعرض في الانتقال الى العقار محل النزاع ومعاينة حالته المادية، بالإضافة الى ذلك سماع الأطراف لتحديد المسائل الفنية للنزاع والاطلاع على المستندات التي يحوزونها، وكذا اعداد مخططات طبوغرافية للأملاك العقارية وتحديد معالمها وموقعها الجغرافي واصل ملكيتها.[20]

تعتبر أيضا دعوى وقف الأعمال الجديدة من بين الدعاوى الرامية الى حماية الملكية الخاصة، حيث ترفع هذه الدعوى في حالة وجود تهديد للملكية العقارية، بمعنى الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته، فترفع الدعوى لتوقيف أعمال شرع فيها حتى وان كانت على مستوى عقار مجاور ملكا للغير، نظرا لأسباب تدل بأن استمرار هذه الأعمال وانجازها يؤدي إلى اعتداء متوقع في المستقبل،[21] وعليه يتعين على الخبير القضائي إضافة الى المهام المذكورة سابقا والمتعلقة بدعوى الاستحقاق ودعوى منع التعرض ان ينتقل الى العقار محل النزاع ويعاين الاعمال الجديدة التي من شأنها ان تعرقل المالك وتقيد حقوقه العينية واعداد تقرير مفصل يتضمن ما تم معاينته والنتائج المتوصل اليها وتنوير المحكمة بكل رأي فني يفيد في فض النزاع.

الفرع الثاني: منازعات حقوق الارتفاق ومضار الجوار

يقصد بالارتفاق هو جعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار اخر ولشخص اخر،[22] **ويعتبر** حق المرور من ابرز مظاهر الارتفاق ويقصد به حق صاحب الأرض المحصورة عن الطريق العام في حصوله على ممر في الأراضي المجاورة الى هذا الطريق مقابل تعويض يتناسب مع الاضرار التي تلحق بالعقار المرتفق به،[23] وعليه من حق صاحب الأرض المحصورة رفع دعوى قضائية للمطالبة بحق الممر كما يحق لصاحب العقار المرتفق به المطالبة بتعويض يتناسب مع الضرر الذي لحق به، بشرط الا يكون قد تم اكتساب حق الارتفاق بالتقادم.

تنطبق نفس الاحكام بالنسبة لحق المسيل و السقي او صرف المياه، حيث يجوز لصاحب الأرض المحصورة رفع دعوى قضائية لمطالبة مالك العقار المرتفق به بأحقيته في تمرير قناة لنقل او تصريف المياه مقابل تعويض مناسب، ولهذا الأخير المطالبة بالتعويض اذا رفض صاحب العقار المرتفق تعويضه او كان مبلغ التعويض غير مناسب.[24]

هناك أيضا حق المطل وهو ارتفاق يسمح لمالك العقار بفتح مطلات أو مناور على ملك عقاري مجاور، لكن بشروط تفرضها قوانين البناء والتعمير لحماية خصوصية الجار، ومن

أهم هذه الشروط هو احترام المسافة القانونية، وعليه يمكن لصاحب العقار المجاور طلب غلق المطل اذا خالف القوانين او تسبب في ضرر، غير انه لا يمكن لهذا الأخير طلب غلق المطل اذا تم اكتسابه بالتقادم.[25]

تلجأ المحكمة الى تعيين خبير في نزاعات الارتفاق للإحاطة بالمعلومات الفنية المتعلقة بالعقارات محل الارتفاق، حيث يقوم الخبير بالاطلاع على مستندات واثباتات الخصوم وسماع اقوالهم ومواجهتهم، وكذا اعداد مخططات طبوغرافية للأملاك العقارية وتحديد معالمها وموقعها الجغرافي بالنسبة للطريق العام إذا تعلق الامر بحق الممر والتحقق من شروط الارتفاق ومدى الحاجة اليه، واجراء تقييم أثر الارتفاق على العقار المرتفق به من حيث حجم الضرر والتعويض الذي يقابله، والاشارة الى مدى احترام قوانين البيئة والتعمير.

اما مضار الجوار فيقصد بها تلك التصرفات التي قد تلحق بالعقارات المجاورة أضرارا جسيمة وتكون غير مألوفة وتتجاوز الحد المعقول،[26] مما يتيح للجار المتضرر طلب التعويض أو إزالة الضرر ومن امثلة مضار الجوار الضجيج المفرط، الروائح الكريهة، الأضرار المادية نتيجة اشغال الصيانة والترميم او البناء غير المطابقة للمواصفات التقنية والتي تلحق اضرارا بالعقارات المجاورة، أو الحرمان من الضوء والهواء[27].

يكلف الخبير في مجال منازعات الجوار بسماع أطراف النزاع والشهود واعداد مخططات طبوغرافية للأملاك العقارية وتحديد معالمها وموقعها الجغرافي واصل ملكيتها، كما يقوم بالانتقال والمعاينة لتحديد مصادر الضرر ونوعه وتقييم التعويض المقابل له والحلول المناسبة لوقف الضرر الحاصل.

الفرع الثالث: منازعات تحديد المعالم

لقد نصت المادة 703 من القانون المدني على انه: " لكل مالك ان يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما"، وبالتالي يقصد بمنازعات تحديد المعالم في حالة غياب الاتفاق الرضائي بين المالكين تلك الدعاوى القضائية التي تتعلق بترسيم حدود العقارات بدقة، وتحديد المعالم الفاصلة بين العقارات المتجاورة نظرا لاختلاف في الاحداثيات المسجلة في الوثائق الرسمية والقياسات الفعلية، وغالبًا ما تنشأ هذه المنازعات بسبب عدم وضوح الحدود،[28] وبالتالي تلجأ المحكمة الى الخبير لسماع أطراف النزاع والاطلاع على سندات الملكية والمخططات الطبوغرافية السابقة وتحديد المشكل بدقة ومعاينة الحدود الفعلية للعقارات المعنية ومقارنتها بالمخططات الطبوغرافية وتحديد طبيعة معالمها وموقعها

الجغرافي وهذا لتنوير المحكمة بمعطيات تقنية تساعد القاضي في تحديد المعالم الصحيحة والفصل في النزاع.

تختلف منازعات الحائط المشترك عن منازعات تحديد المعالم، كون هاته الاخيرة تنصب على عقارات غير مبنية ومن ابرزها العقارات الفلاحية، اما منازعات الحائط المشترك تتمثل في الخلافات المتعلقة باستخدام وتعديل الحائط المشترك بين عقارين كلاهما مبني ولا يوجد بينهما او فيهما عقار شاغر، أي حائط مشترك بين منشأتين من خلال تعليته أو إحداث تغييرات فيه، حيث يسمح القانون للشركاء استخدام الحائط بحسب الغرض المخصص له،[29] ولكن يُحظر على أي شريك القيام بأعمال قد تؤثر على سلامته أو تمنع الشريك الآخر من استخدامه، و في حال عدم صلاحية الحائط للغرض المخصص له، تكون نفقات إصلاحه أو تجديده على الشركاء بنسبة حصصهم،[30] وفي حالة الخلاف يمكن للطرف المتضرر طلب وقف الاشغال او المطالبة بالتعويض، حسب الحالة، او تحميل اشغال التعديل للطرف المستفيد من الاشغال الجديدة بالحائط المشترك، وعليه فالخبير بعد السماع للأطراف ومن خلال معاينته للوضع المادي عليه تحديد طبيعة الاشغال وحجم الضرر الذي لحق بالمدعي وما يقابله من تعويض كما يمكنه تنوير المحكمة بحلول أخرى كفيلة بفض النزاع مثل الحكم بوقف الاشغال.

المطلب الثاني: منازعات عقود البيع والايجار

تنقسم منازعات عقود البيع والايجار الى منازعات الغبن وضمان العيوب الخفية في عقود البيع بالإضافة الى بعض النزاعات الخاصة بعقود الايجار والتي سنوضحها من خلال ما يلي:

الفرع الاول: منازعات الغبن في بيع العقار

الغبن في بيع العقار يقصد به وجود نقص كبير في قيمة العقار وقت البيع بحيث يكون الثمن بخساً جداً مقارنة بالسعر الحقيقي له، مما يسبب ضرراً لأحد الطرفين غالباً ما يكون البائع، وعليه يعد الغبن سببا لرفع دعوى قضائية للمطالبة بإبطال العقد أو طلب اكمال المبلغ، خاصة إذا كان هناك استغلال لحالة المتعاقد لطيش او نقص في الاهلية،[31] ويتطلب إثبات الغبن وجود تفاوت كبير في القيمة وهو ما يزيد عن الخمس (20%) من القيمة الحقيقية للعقار وقت البيع، وفقا لنص المادة 358 من القانون المدني، وعليه فالخبير القضائي بعد سماع اطراف النزاع ومعاينة العقار، يرتكز دوره حول إعادة تقييم ثمن العقار وقت البيع بالرجوع الى المواصفات التقنية للعقار وموقعه الجغرافي والامتيازات التي يوفرها وتنوير المحكمة بذلك.

الفرع الثاني: منازعات ضمان العيوب الخفية

يقصد بالعيب الخفي في عقود البيع تلك النقائص الموجودة بالعقار والتي لا تظهر عند فحصه والكشف عليه، وتنقص من قيمته او تمنع المشتري من استعماله وفقا للغاية المرجوة منه، وهذا ما اشارت اليه المادة 379 من القانون المدني، حيث يمكن للمشتري رفع دعوى الضمان والتي تقتضي فسخ العقد او الابقاء عليه مع المطالبة بالتعويض بقدر الضرر الحاصل نتيجة العيوب الخفية[32]، وبالتالي تلجأ المحكمة الى تعيين خبير لسماع الأطراف والاطلاع على والوثائق والاثباتات ومعاينة العقار وتحديد النقائص التي تحول دون استعمال العقار وفقا للغاية المرجوة منه ان ثبت ذلك وتقدير مدى الضرر الحاصل واعداد تقرير يوضح من خلاله المبلغ المقدر للتعويض او الفسخ وللقاضي واسع النظر في الأخذ بما يراه مناسبا.

الفرع الثالث: منازعات عقود الايجار

تتعدد المنازعات المتعلقة بعقود ايجار العقار، حيث انه إضافة الى منازعات ضمان العيوب الخفية هناك منازعات ضمان عدم التعرض والتي مفادها الا يتعرض المؤجر ماديا للمستأجر في الانتفاع بالعين كأن يقوم بدخول العين المؤجرة بدون إذن المستأجر، كما لا يمكن للمؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة أو بملحقاتها أي تغيير يترتب عليه تعطيل أو انقاص من إنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، وهذا ما اكد عليه نص المادة 483 من القانون المدني" على المؤجر أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع، ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو شخص تلقى الحق عن المؤجر"، وعليه في حالة تعرض المستأجر الى أي فعل صادر عن المؤجر او الغير يمنعه من استغلال العين المؤجرة بإمكانه رفع دعوى قضائية لإلزام المؤجر برفع هذا التعدي او طلب انقاص بدل الايجار او الفسخ مع التعويض.

تترتب على عقود الايجار ايضا منازعات تتعلق بأعمال الصيانة والترميم، حيث نصت المادة 479 من القانون المدني على ضرورة ترميم وصيانة العين المؤجرة من طرف المؤجر والحفاظ عليها كما سلمت اول مرة للمستأجر بل ويسهر على صيانتها طيلة مدة الايجار بحيث الا ينتقص من حق الاستعمال للعين المؤجرة، وفي حالة لم يلتزم بذلك جاز للمستأجر رفع دعوى قضائية للمطالبة بالفسخ والتعويض او انقاص بدل الايجار.[33]

قد ترفع الدعوى القضائية أيضا من طرف المؤجر لمطالبة المستأجر بالتعويض عن الاضرار التي يتسبب فيها من خلال عدم المحافظة على العين المؤجرة، حيث نصت المادة 495 من القانون المدني" يجب على المستأجر ان يعتني بالعين المؤجرة ويحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي، وهو مسؤول عما يلحق العين اثناء انتفاعه بها من فساد او هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا غير عاديا"، كما يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات واعمال الصيانة الخاصة بالإيجار اذا كان هناك اتفاق على ذلك،[34] والا يحدث أي تغيير على العين المؤجرة الا بإذن مكتوب من المؤجر يحدد التزامات الطرفين،[35] وفي حالة الاخلال بالتزاماته يمكن للمؤجر ان يرفع دعوى قضائية يطالب فيها بالتعويض.

تكلف المحكمة في عقود الايجار الخبير لتزويدها برأي تقني وذلك بالرجوع الى سماع الأطراف والاطلاع على وثائقهم واثباتاتهم وتحديد سبب النزاع والانتقال للعين المؤجرة ومعاينتها وتحديد حجم الضرر وما يقابله من تعويض بالإضافة الى ذلك اقتراح الحلول الممكنة بما في ذلك إلزام المدعى عليه للقيام بعمل او الامتناع عن عمل، او التعويض او حتى اقتراح الفسخ.

المطلب الثالث: منازعات الحيازة، المسح العام وقسمة العقار الشائع

تعتبر منازعات الحيازة من اهم النزاعات العقارية المطروحة امام جهات القضاء العادي، ويليها بعد ذلك منازعات المسح العام والتي من أبرز مظاهرها الطعن في عدم صحة الترقيم المؤقت، كما سنتطرق لمنازعات العقار الشائع في حالة القسمة القضائية والذي يعتمد فيها أساسا على رأي الخبير القضائي للفصل في النزاع.

الفرع الاول: منازعات الحيازة

تطرق المشرع الجزائري لأحكام الحيازة في القانون المدني المواد من 808 إلى 843 واحال القواعد الإجرائية لحمايتها لقانون الإجراءات المدنية والإدارية بموجب المواد من 524 الى 530، وتعرف الحيازة بأنها وضع اليد على حق عيني عقاري والسيطرة عليه فعليا و إستعماله وفقا لطبيعته، سواء كان هذا العقار ملكا للحائز أم لا، وسواء كان حائزًا بنفسه أو عن طريق الغير،[36] وقد اتفق الفقه على ان الحيازة تقوم على ركنين وهما: الركن المادي والذي يقصد به السيطرة المادية والظاهرة على العقار، والركن المعنوي الذي تبرز من خلاله نية التملك والاستيلاء لدى الحائز وتصرفه تصرف المالك.[37]

جرى تقسيم دعاوى حماية الحيازة الى دعوى استرداد الحيازة، دعوى منع التعرض ودعوى وقف الاعمال الجديدة، حيث ترفع دعوى استرداد الحيازة من حائز العقار أو الحق

العيني العقاري يطالب باستعادة حيازته التي اغتصبها منه شخص آخر بالقوة أو بالاعتداء، وذلك لإعادة وضع اليد على العقار، بشرط ان تكون حيازته مستمرة هادئة وعلنية لا يشوبها انقطاع وغير مؤقته لمدة سنة على الأقل، كما يجب ان ترفع الدعوى خلال سنة من التعرض.[38]

ترفع دعوى منع التعرض من طرف حائز لعقار يطالب فيها بإلزام شخص آخر بالكف عن أعمال تعسفية أو مضايقات تتعارض مع حيازته، ودون أن يكون قد انتزع منه العقار فعليا، وعليه فهي تهدف إلى حماية الحيازة من أي تعرض فعلي، سواء كان مادياً أو قانونيا،[39] بشرط ان تكون حيازته مستمرة هادئة وعلنية لا يشوبها انقطاع وغير مؤقته لمدة سنة على الأقل، كما يجب ان ترفع الدعوى خلال مدة سنة من تاريخ التعرض.

اما دعوى وقف الأعمال الجديدة فهي دعوى حيازة وقائية هدفها منع شخص من استكمال أعمال جديدة قد تُشكل مساسا بحيازة رافع الدعوى حتى وان تمت على مستوى عقار مجاور تُرفع هذه الدعوى ضد من بدأ العمل قبل إتمامه، وبالتالي حماية الحيازة من الضرر المحتمل قبل وقوعه[40].

تتمثل مهام الخبير في دعاوى الحيازة بسماع أطراف النزاع ومواجهتهم والاطلاع على وثائقهم التي تثبت الحيازة والانتقال والمعاينة الى العقار للتأكد من وجود الركن المادي للحيازة وتحديد طبيعة الاعمال التي تثبت الحيازة او التي تثبت التعرض في الحالة العكسية او مدى وجود اعمال جديدة وأثرها على حيازة رافع الدعوى واعداد مخططات طبوغرافية للعقارات المعنية وتحديد معالمها وموقعها الجغرافي.

الفرع الثاني: منازعات المسح العام

يعتبر المسح العام عملية تقنية تهدف إلى تحديد وتوثيق جميع العقارات في منطقة معينة وترسيم المعالم الطبوغرافية لكل عقار وأوصافه مثل النوع، المساحة والموقع وحقوق الملكية المرتبطة بها، وإصدار وثائق تثبت هذه الحقوق بهدف إنشاء سجل شامل للعقارات في منطقة معينة لتكون لكل عقار هوية قانونية واضحة.[41]

تترتب عادة على إجراءات المسح العام نزاعات بين الأشخاص او بينهم وبين إدارة المسح، ومن أهمها نزاعات الترقيم المؤقت التي تنشأ بسبب ترقيم العقارات ترقيما مؤقتا بدلا من ترقيم نهائي بسبب عدم تقديم الحائز لوثائق كافية تثبت ملكيته وحقوقه، وتنتهي معالجة هذه المنازعات بتقديم اعتراض لدى المحافظ العقاري أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، وقد يكون الاعتراض على الترقيم المؤقت لأنه منح لشخص غير الحائز

الفعلي او بسبب خطأ في تحديد وترسيم المعالم، او الاعتراض على الترقيم المؤقت لتصنيف العقار انه غير مطالب به اثناء إجراءات المسح.[42]

تلجأ المحكمة في فض نزاعات الترقيم المؤقت الى خبير يكلف بسماع الأطراف بما في ذلك الاتصال بإدارة المسح والاطلاع على الوثائق والسندات التي تثبت الملكية او الحيازة حسب طبيعة الاعتراض ومعاينة العقار للتأكد من وجود الركن المادي للحيازة واعداد مخططات طبوغرافية توضح معالم وحدود العقار وموقعه الجغرافي.

الفرع الثالث: منازعات قسمة العقار الشائع

يقصد بالشيوع ذلك الوضع القانوني الناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه،[43] حيث نصت المادة 713 من القانون المدني" إذا ملك اثنان أو أكثر شيئًا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع تعتبر، الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك".

إذن فالملكية الشائعة هي مال معين يملكه أكثر من شخص واحد بحيث لا يمتلك أي شريك جزءًا ماديا محددًا فيه بل حصته تكون نسبة شائعة، أي تمتد لجميع أجزاء الملكية.[44]

عادة ما يتم اكتساب الملكية الشائعة عن طريق الميراث وتنتهي في غالب الأحيان عن طريق القسمة لان الشيوع يعتبر استثناء في مجال الملكية الخاصة، وعليه فمآل الملكية الشائعة هو القسمة وفي حالة الخلاف يتم اللجوء الى القضاء، حيث تتولى المحكمة إجراء القسمة او التصفية بناء على دعوى ترفع من أحد الشركاء رغم معارضتهم له بشرط ان يكون العقار قابل للقسمة عينا، وهذا ما اشار اليه نص المادة 724 من القانون المدني.

من خلال ما سبق يمكن القول ان الشريك في العقار الشائع يلجأ إلى القسمة القضائية في حالتين[45]:

- حالة عدم اتفاق الشركاء على إجراء القسمة الاتفاقية سواء كان الاختلاف لمبدأ القسمة في ذاته أو في تحديد الأنصبة،
- حالة اتفاق جميع الشركاء في المال الشائع على إجراء القسمة الاتفاقية لكن بينهم ناقص أهلية أو غائب، ولم تأذن المحكمة للوصي أو القيم أو وكيل الغائب بإجراء القسمة.

يتعين على من أراد الخروج من الشيوع ان يرفع دعوى القسمة فيكلف باقي الشركاء بالحضور أمام المحكمة المختصة ويشترط فيه إعلام جميع الشركاء بعريضة افتتاح دعوى.[46]

تأخذ القسمة القضائية أحد الشكلين إما قسمة عينية أو قسمة تصفية، حيث ان القسمة العينية ترد على العقارات القابلة للقسمة، فيقسم فيها العقار الشائع إلى أجزاء

مفرزة تناسب حصص الشركاء بالاستعانة بخبير مختص تعينه المحكمة، وطبقا لنص المادة 727 من القانون المدني يلزم إجراء القسمة بطريق الاقتراع عند عدم اتفاق الشركاء على توزيع الحصص فيثبت اجراء الاقتراع في محضر يحرره القاضي بحضورهم جميعا، لتسند بناء عليه لكل شريك حصته المفرزة، اما قسمة التصفية فهي تعني بيع العقار الشائع بالمزاد العلني وقسمة الثمن على الشركاء كل بحسب حصته فيه وذلك لتعذر القسمة العينية.[47]

وعليه فدور الخبير القضائي في قسمة العقار الشائع بعد سماع الأطراف والانتقال والمعاينة تتمثل أساسا في:

- تقييم العقار لتحديد ما إذا كان من الممكن تقسيمه إلى حصص منفصلة دون التأثير سلباً على قيمة العقار ككل،
- يقترح الخبير بيع العقار بالمزاد العلني في حال تعذر القسمة عيناً وتحديد قيمة العقار، وتوزيع الثمن على الشركاء حسب أنصبتهم الشرعية،
- اعداد مخططات تحدد الموقع الجغرافي لكل نصيب ومساحته في حال كانت القسمة عينية،
- يحدد الخبير حجم الضرر إذا كانت القسمة العينية ستؤدي إلى إلحاق ضرر بالعقار، ويقوم بتقديم توصيات بناءً على ذلك.

الخاتمة:

تعتبر الخبرة القضائية وسيلة تحقيق مهمة كونها توفر ادلة اثبات قائمة على معلومات تقنية و دقيقة متعلقة بجوهر النزاع، والتي لا يحيط بها القاضي، كما أنها تساعد في توضيح المسائل التقنية المعقدة التي لا يمكن للقاضي حلها بمفرد، حيث يعمل الخبير القضائي في المنازعات العقارية كمساعد للقضاء من خلال فحص الجوانب التقنية للنزاع العقاري وتقديم تقارير مفصلة تستند إلى خبرته ومعرفته المتخصصة،

تتعدد مهام الخبير القضائي في المنازعات العقارية بدءا من استدعاء الأطراف وسماعهم ومواجهتهم والاطلاع على مختلف الوثائق التي يقدمونها او يتحصل عليها بمفرده وكذا سماع الشهود ان اقتضى الامر ذلك، كما عليه الانتقال والمعاينة الميدانية للعقار محل النزاع واعداد مخططات طبغرافية تحدد معالم ومساحة العقار ومكانه الجغرافي وتحديد اصل ملكيته كما هو الحال في منازعات الملكية الخاصة، بالإضافة الى معاينة الاشغال او الاضرار كما هو الحال في نزاعات الارتفاق وعقود الايجار وتحديد قيمة التعويض الناشئ عن الضرر

واقتراح بدائل لحل النزاع، وفي بعض النزاعات إعادة تقييم العقار وتحديد قيمته السوقية كما هو الحال في حالات الغبن في بيع العقار او تصفية العقار الشائع.

توصيات:

1- نظراً لتعدد صور ومظاهر النزاعات العقارية يتوجب على القضاة اكتساب دراية معمقة بأنواع الخبراء العقاريين ومؤهلاتهم العلمية لتفادي الوقوع في الخطأ عند تعيين الخبير الانسب، فمثلا المهندس المدني او المهندس المعماري يختص في النزاعات المتعلقة بالعقارات المبنية ومدى مطابقتها لمعايير البناء، المهندس الخبير العقاري فمجاله رسم معالم العقارات وتحديد مساحتها وطبيعتها القانونية وأصل ملكيتها بالإضافة الى تحديد القيمة المالية للعقار، المهندس الطبوغرافي يختص بالعقارات غير المبنية من خلال اعداد مخططات للعقار وتحديد موقعه الجغرافي كما يختص في تحديد معالمه ومساحته.

2- تعزيز استقلالية مهنة الخبراء العقاريين بكل اصنافهم من خلال استحداث تنظيمات او هيئات إدارية تمثيلية تسهر على الدفاع عن حقوق والتزامات الخبراء العقاريين وحسن تكوينهم، وتتولى إقامة المسؤولية القانونية ضدهم في حالة الإخلال بالتزاماتهم.

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

4- يملك القاضي بصدد النزاع العقاري المطروح دور إيجابي، فقد منحه القانون سلطة تعيين الخبير إما تلقائياً أو بناءً على طلب الخصوم، وعليه يجب عليه الحرص في توجيه الإرشادات للخبير وتكليفه بمهام محددة في سبيل تحقيق الهدف المنتظر من الخبرة دون ان يتخلى على صلاحياته التحقيقية، كما يلتزم بمناقشة الخبير في التقرير المودع لديه ومواجهة الخصوم بنتائج الخبرة.

الهوامش:

[1] المادة 125 من القانون 09/08 المؤرخ في 25فيفيري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ع 21، مؤرخ في 23افريل2008.

[2] الشيرازي مجد الدين الفيروز آبادي، القاموس المحيط، دار الحديث للنشر، القاهرة، مصر، 2008، ص 434.

[3] للشرح أكثر انظر: الامام ابن منظور الافريقي، معجم لسان العرب، المجلد 04، دار صادر، بيروت، لبنان، 1994، ص13/12.

[4] التحريم، الآية 03.

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

[6] صقر نبيل، مكاري نزيهة، الوسيط في القواعد الإجرائية والموضوعية للإثبات في المواد المدنية، دار الهدى، الجزائر،2009، ص229.

[7] زهران همام محمد محمود، الوجيز في الإثبات. المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، مصر، 2003، ص 357.

[8] حزيط محمد، الخبرة القضائية في المواد المدنية والإدارية في القانون الجزائري، الطبعة 03، دار بلقيس، الجزائر،2025، ص13.

[9] للشرح أكثر انظر في ذلك: دهيليس رجاء، الخبرة القضائية في المواد المدنية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس- مستغانم، الجزائر، 2019/2018، ص 32.

[10] الكيلاني محمود، قواعد الإثبات واحكام التنفيذ، الطبعة الأولى، المجلد 04، دار الثقافة للنشر، الأردن، 2010، ص10.

[11] بلول فهيمة، الخبرة القضائية كإجراء اساسي للتحقيق في المنازعات الضريبية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد15، العدد01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، 2016، ص352

[12] المحكمة العليا، قرار رقم 97774 صادر بتاريخ 1993/07/07، المجلة القضائية، العدد02 ، الجزائر، 1994، ص108.

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

[14] دهيليس رجاء، الخبرة القضائية في المواد المدنية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص65/64.

[15] نصر الدين هنوني، مرجع سابق، ص33.

[16] بن شيخ اث ملويا حسين، مبادئ الاثبات في المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص232.

[17] المحكمة العليا، قرار رقم 159373صادر بتاريخ 1998/11/18، المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر،1998، ص55.

[18] للشرح اكثر انظر : حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الجزائر،2003 ، ص 77.

[19] لعشاش محمد ، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر ،2016، ص238.

[20] مبروك حدة، النظام القانوني للخبرة في المادة العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2021، ص560.

[21] للشرح اكثر انظر : حداد بديعة، الضمانات القضائية لحق الملكية العقارية الخاصة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، مجلد14، العدد01، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2021، ص95 وما يليها.

[22] انظر المادة 867 ومايليها من الامر58/75 المؤرخ 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج رع 78، مؤرخ في 1975/09/30.

[23] انظر المادة 693 ومايليها من الامر75 /58، سابق الذكر.

[24] للشرح أكثر انظر: مقلاتي منى، النظام القانوني لحق الارتفاق في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2009/2008، ص104

[25] المادة 709 ومايليها من الامر58/75، سابق الذكر.

[26] المادة 691 ومايليها من الامر58/75، سابق الذكر.

[27] للشرح أكثر انظر: سقني سميرة، حمليل نوارة، مدى تطبيق فكرة مضار الجوار غير المألوفة في الارتفاقات، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، مجلد12، العدد03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، الجزائر، ص269.

[28] لعشاش محمد، محديد حميد، احكام وضع الحدود واحكام الحائط الفاصل في القانون الجزائري، مجلة طبنة للدراسات العلمية الاكاديمية، مجلد04، العدد03، المركز الجامعي بريكة، الجزائر، 2021، ص1174 ومايليها.

[29] المادة 704 من الامر58/75، سابق الذكر.

[30] المادة 705 من الامر58/75، سابق الذكر.

[31] رباحي احمد، المجال المادي للغبن في العقود بين التوسعة والتضييق-دراسة مقارنة، مجلة الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 02 ، العدد01، كلية العلوم القانونية والإدارية، جامعة شلف، 2010، ص25

[32] السنهوري عبد الرزاق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على الملكية-البع، المقايضة، الجزء 04، الطبعة 03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص766.

[33] المادة 480 ومايليها من الامر58/75، سابق الذكر.

[34] المادة 494 من الامر58/75، سابق الذكر.

[35] المادة 492 من الامر58/75، سابق الذكر.

[36] بن عبيدة عبد الحفيظ، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة 07، دار هومة، الجزائر،2011، ص95.

[37] مصطفى حمود، دعاوى الحيازة دراسة مقارنة، المكتبة المصرية للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2014، ص19

[38] المادتين 526/525 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سابق الذكر،

[39] المادة 820 من الامر58/75، سابق الذكر.

[40] المادة 820 من الامر58/75، سابق الذكر.

[41] كحيل حكيمة، الحماية القانونية للحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري المؤقت، المجلة النقدية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد17، العدد02، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة تيزي وزو، الجزائر،2022، ص652.

[42] سعدون كريمة، الترقيم العقاري المؤقت: الاعتراضات وتدابير التسوية، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان بجاية، الجزائر، 2020، ص202 و مايليها.

[43] دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للنشر، الجزائر 2016، ص 64.

[44] بن مداني عيشة، بن غربي احمد حمزة، طرق قسمة الملكية الشائعة، مجلة قضايا معرفية، المجلد02، العدد06، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الجلفة، الجزائر،2021، ص57

[45] تومي مريم، قسمة المال الشائع في القانون المدني الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد45، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، الجزائر، 2016، ص133/132.

[46] بن مداني عيشة، بن غربي احمد حمزة، مرجع سابق، 62

[47] المرجع نفسه، ص63.