

الخبرة القضائية في منازعات القسمة وتحديد معالم العقار الفلاحي Jurisdictional experience in disputes of division and determination of the features of the peasant propertyh

Doctorant : Mehidi Nawel

Dr: Hitala Maamar

University of Mostaganem

mehidinawal79@gmail.com

الباحثة: مهدي نوال (طالبة دكتوراه)

الدكتور: حيتالة معمر

مخبر القانون العقاري والبيئة

جامعة مستغانم

ABSTRACT:

Conflict associated with agricultural real estate are one of the most complex issues related to several laws that join and protect the agricultural property at the same time. Therefore, it is difficult for the judge to dismiss them without recourse to legal expertise. But the experience in this kind of tendencies is characterized by a kind of privacy because it is related to the agricultural real estate, so its role will be of a dual nature and is to achieve the interests of individuals in the framework of public interests.

Key words: Agricultural Property, Real Estate Disputes, Division, Judicial Experience.

المخلص باللغة العربية:

تعد القضايا المرتبطة بالعقار الفلاحي من أكثر القضايا تعقيداً لإرتباطها بعدة قوانين تنظم و تحمي في نفس الوقت العقار الفلاحي، ولذا يستعصي على القاضي الفصل فيها دون الإستعانة بالخبرة القضائية. ولما كانت منازعات القسمة وتحديد المعالم للعقار الفلاحي تقتضي أمور فنية وتقنية. وجب الإستعانة بأهل الإختصاص لمساعدة القاضي في حل النزاع. غير أن الخبرة في هذا النوع من النزعات تتميز بنوع من الخصوصية: لأنها مرتبطة بالعقار الفلاحي، لذا فإن دورها سيكون ذات طابع مزدوج و هو تحقيق مصالح الأفراد في إطار الصالح العام.

الكلمات المفتاحية:

عقار فلاحي، منازعات عقارية، القسمة، الخبرة القضائية.

مقدمة:

تعتبر المنازعات العقارية من أهم المنازعات التي تعرض على ساحة القضاء لا سيما المتعلقة منها بالعقار الفلاحي، إذ تحتل الصدارة نظراً لحجم القضايا المطروحة

على المحاكم، فكثيراً ما تعرض على القاضي وقائع يعجز عن إثباتها بحكم أنها تخرج عن علمه وإدراكه، أو أمور فنية خاصة لا يأنس القاضي في نفسه الكفاية التي تحتاجها¹، ولذا أجاز المشرع الجزائري للقاضي الإستعانة بأهل الإختصاص، وذلك عن طريق الخبرة القضائية العقارية التي تعتبر من أهم الإجراءات المساعدة للقضاة في مجال الإثبات. بحيث يتم اختيار الخبير العقاري استناداً إلى قدراته أو علمه أو فنه، ومهمته إبداء رأيه للمحكمة في المسائل الفنية التي لا علاقة لها بالقانون، والمحددة بدقة من طرف القاضي حتى ينير رأيه في بعض المسائل التي يستعصى عليه الإلمام بها، ليستعين بها في جميع أنواع النزاعات العقارية، وخاصة ما يتعلق منها بالعقار الفلاحي.

ويظهر اهتمام المشرع بالخبرة القضائية من خلال تخصيصه للمواد 125 إلى 145 من القسم الثامن من الفصل الثاني المتعلق بإجراءات التحقيق من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث جاء في نص المادة 126 من منه ما يفيد جواز استعانة القاضي بالخبرة: "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب أحد الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات المختلفة"².

هذا الإجراء من إجراءات التحقيق ينقسم إلى عدة أنواع من بينها الخبرة القضائية في منازعات العقار الفلاحي، التي تتجسد في طلب المحكمة باستشارة خبير متخصص في الميدان العقاري ليدلها إلى حل النزاع المعروف في جانبه التقني والفني، والذي يكون محوره التنازع حول عقار فلاح.

1 علي عوض حسن، الخبرة القضائية في المواد المدنية والجزائية، دار الفكر الجامعي الإسكندرية 2007، ص: 3.

2 قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية جريدة رسمية، عدد 21، لسنة 2008، ص: 3.

إن من أبرز ما يتم عرضه على القضاة في هذا الشأن؛ منازعات القسمة وتحديد معالم العقار الفلاحي التي تحتل الحيز الأكبر من المنازعات العقارية، والتي يستأنس ويستدل القاضي لحلها بالخبرة كوسيلة إثبات ومساعدة، من هذا المنطلق تبدو الحاجة لإبراز أهمية الخبر القضائية ودورها في حل منازعات العقار الفلاحي بالإجابة على الإشكالية التالية: - إذا كانت الخبرة القضائية بهذه الأهمية في إيجاد الحلول لمنازعات العقار الفلاحي، فما هو دورها المزدوج في حل المنازعات المتعلقة بالقسمة وتحديد المعالم الواقعة على العقار الفلاحي من جهة، وحماية العقار الفلاحي من جهة أخرى ؟ وماهي الخصوصية التي تميز الخبرة في هذا النوع من المنازعات ؟

سنحاول الإجابة على هذا الإشكال بإتباع المنهج التحليلي؛ وذلك بتحليل النصوص القانونية المرتبطة بالعقار الفلاحي وبإجراءات الخبرة القضائية، ضمن المحاور التالية:

- المحور الأول: الخبرة القضائية في منازعات تحديد معالم العقار الفلاحي.
 - المحور الثاني: الخبرة القضائية في منازعات قسمة وتجزئة العقار الفلاحي.
 - المحور الثالث: موقف القاضي من الخبرة القضائية.
- المحور الأول: الخبرة القضائية في منازعات تحديد معالم العقار الفلاحي.**

تعد الخبرة القضائية ذلك الإجراء القانوني الذي يساهم بشكل كبير في مساعدة القضاة في إيجاد الحل للعديد من القضايا الشائكة بالنسبة للعقار الفلاحي، فتقرير الخبرة يساعد القاضي في تكوين القناعة اللازمة للحكم في القضية التي تتطلب بعض المسائل الفنية التي يصعب الإلمام بها، فمن بين المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي والتي يتم الاستعانة فيها بالخبرة القضائية هي منازعات ترسيم ووضع معالم الحدود بين ملكيتين متجاورتين.

نصت المادة 703 من القانون المدني على حق كل مالك في أن يجبر جاره على تحديد ووضع الحدود لأملكهما المتلاصقة، فيجوز لمالك أحد العقارين الفلاحين المتلاصقين مطالبة الآخر بوضع المعالم وترسيم الحدود للفصل بين العقارين بالإستعانة بالخبرة العقارية، سواء عن طريق التراضي، وفي حالة النزاع يتم اللجوء للقضاء برفع دعوى قضائية للمطالبة بتعين خبير لرسم الحدود، وهي العملية التي تهدف لتحديد الخط الفاصل بين أرضين فلاحيتين متلاصقتين، ويتم التحديد بعلامات مادية تسمى "معالم الحدود"، ولرفع هذه الدعوى لا بد من توفر عدة شروط وهي:

أولاً: شروط قبول دعوى وضع وترسيم معالم الحدود للعقار الفلاحي.

يشترط لقبول دعوى تعيين خبير لرسم معالم الحدود أن يكون العقارين من العقارات الغير مبنية، وأن يكون العقارين الفلاحين متلاصقين، ولذا يجب على الخبير المعين التأكد من وجود علاقة الجوار والتلاصق، ولا يعتد بالجوار فقط بل بالتلاصق فقد تكون الملكيتين متجاورتين ولكن غير متلاصقتين، فإذا تبين للقاضي من خلال تقرير الخبرة بعدم وجود جوار يقضي في هذه الحالة برفض الدعوى، وهو ما ذهبت اليه المحكمة العليا في قرارها رقم 29234: "من المقرر قانوناً بالمادة 703 من القانون المدني أن دعوى وضع معالم الحدود يجب أن تكون بين ملكيتين متجاورتين. فإن قضاة الأساس الذين أسسوا قرارهم على ما تضمنه تقرير الخبير من نتائج مقنعة جعلتهم يتأكدون من عدم وجود الجوار بين ملكية الطرفين ويقررون بناءً على ذلك رفض طلب الطاعنين ووضع معالم الحدود بين الملكيتين، إذ لا يعقل أن توضع معالم حدود لمكيتين غير متجاورتين، قد طبقو صحيح القانون"¹.

1 قرار رقم 29234، مؤرخ في 1983/10/26، مجلة قضائية 1989 عدد: 03، ص: 20، نقلاً عن: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء آخر القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة للنشر، الطبعة الرابعة عشر، 2015، ص: 474.

كما يشترط أن يكون العقارين الفلاحيين مملوكين لمالكين مختلفين، ولذا لا يتصور وضع المعالم لعقارين تابعين لمالك واحد، كما يشترط أن يكون العقار محل عملية قسمة، ولذا لا تقبل دعوى ترسيم الحدود لعقار في حالة الشيوخ إلا بعد قسمته و فرز الأنصبة بتحديد المنابات¹.

ويشترط أن لا يكون العقارين الفلاحيين قد تم تحديد ملكيتهما من طرف مصالح مسح الأراضي، فلا يجوز للمحكمة أن تستجيب لطلب الخصوم بتعين خبير لرسم معالم حدود بين عقارين فلاحين ممسوحين، فتطبيقاً للمادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن تأسيس السجل العقاري²، والتي تنص: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية"، وتطبيقاً لنص المادة 16 من المرسوم رقم 73/76 المؤرخ 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء"، وعليه فإن طلب الخصوم بتعين خبير لرسم معالم الحدود على العقارات الممسوحة هو طلب غير مؤسس باعتبار أن مصالح المسح قد حددت حدود الملكيات المتجاورة، وعلى إثرها تم ترقيم العقارات وتسليم الدفتر العقاري الذي يجسد سند

1 قضت المحكمة العليا في قرار لها "القضاء برفض دعوى معالم الحدود على الحال باعتبار العقار المتنازع عليه لا يزال في حالة الشيوخ وإلى غاية الفصل في دعوى قسمة هذا العقار هو قضاء سليم ومعلل تعليلاً كافياً"، قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 200420 بتاريخ 2001/09/27، نقل عن: حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية، روافد العلم للنشر والتوزيع، 2015، ص: 235.

2 الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975.

الملكية، وما على الخصوم إلا اللجوء للمحكمة من أجل المنازعة في التقييم النهائي المؤدي لتسليم الدفتر العقاري¹.

وترفع دعوى وضع المعالم من طرف ذي صفة، وهو صاحب الحق العيني ولذا لا يجوز للمستأجر الفلاح أن يرفع هذه الدعوى؛ لأن ليس له إلا حقاً شخصياً، كما لا يجوز لحائز أراضي العرش أن يرفع هذه الدعوى، فلا صفة لشخصين خاضعين للقانون الخاص للمطالبة بتعيين خبير لوضع معالم حدود على أراضي العرش؛ باعتبار أن أراضي العرش هي ملك للدولة.

وقد فصل قانون التوجيه العقاري² في ملكية أراضي العرش بموجب المادة 85 منه، إذ اعتبر أن أراضي العرش هي ملك للدولة، كما أنه لم يورد تصنيف الأراضي ضمن تصنيف الملكية الوارد في المادة 23³ من نفس القانون.

وجاءت المادة 85 من قانون التوجيه العقاري لوضع حد للمنازعات حول أراضي العرش التي لازال حائزوها يعتبرونها من أملاكهم، ويرفعون دعاوى بتعيين خبير لوضع معالم الحدود، وإن القضاء بذلك يعتبر خرقاً للقانون لأنها ملك للدولة⁴.

1 قرار صادر عن المحكمة العليا، ملف رقم 282811، مؤرخ في: 200/02/23، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2005، ص: 233.

2 قانون رقم: 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 94 مؤرخة في: 18-11-1990، معدل ومتمم بالأمر رقم: 95-26 مؤرخ في: 25 سبتمبر سنة 1995 جريدة رسمية عدد 55 مؤرخة في: 27-09-1995.

3 المادة 23 من نفس القانون تنص: "تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية، - أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة، - الأملاك الوقفية. "
4 ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص: 204.

ثانياً: الإختصاص القضائي في دعوى طلب تعيين خبير لوضع معالم الحدود العقار الفلاحي.

يسند الإختصاص بالفصل في منازعات وضع المعالم، للقسم العقاري بموجب المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ التي عدت المنازعات التي يختص بها القسم العقاري، ومن بين هذه المنازعات؛ منازعات تحديد المعالم، أما الإختصاص الإقليمي فينעד للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها مكان العقارين الفلاحين المتجاورين حسب المادة 518 من نفس القانون².

أما بخصوص وضع المعالم بين ملكيتين أحدهما للخواص والأخرى للدولة فهي من صلاحيات القضاء الإداري.

ثالثاً: إجراءات تنفيذ الحكم بتعيينه لوضع معالم الحدود.

بعد صدور الحكم بتعيين الخبير لوضع معالم الحدود لعقارين الفلاحين، يستلم الخبير الحكم ويباشر مهامه فوراً باستدعاء الخصوم، ومن أجل تسهيل مهمة الخبير على الخصوم تقديم جميع السندات والوثائق وعقود الملكية والمخططات التي تساعده في مهمته بوضع الحدود الفاصلة³، يحدد الحكم القاضي بتعيين الخبير المهام الموكلة إليه بدقة، وما يمكن فحصه وتقديره، وقد حددت المادة 128 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات التي يجب أن يتضمنها الحكم، ومن حق الخصوم أن يحضروا أثناء قيام الخبير بمهمته، وذلك إما وحدهم أو مع محاميهم كما أن لهم أن ينيبوا من يحضر عنهم، ولهم تقديم ملاحظاتهم وطلباتهم مكتوبة أو

1 المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية: ... القسمة و تحديد المعالم ..."

2 المادة 518 من نفس القانون: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، مالم ينص القانون على خلاف ذلك".

3 محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للطباعة والنشر، سنة 2007، ص: 68.

شفاهة، وإذا طلب الخصوم حضور أعمال الخبرة ورفض الخبير ذلك، فإن خبرته تكون محل رفض، على أنه يلاحظ أن من حق الخصوم في الحضور إنما يقتصر على الأعمال الرئيسية للخبرة، ولا يمتد إلى ما يقوم به من أعمال تكميلية للخبرة¹.

يقوم الخبير بوضع حدود مادية ملموسة، وذلك بغرس معالم حجرية في الأرض الفلاحية، والعرف السائد الذي يعمل به الناس عادة أن يقوم الخبير بمرحلتين أساسيتين هما:

- المرحلة الأولى: يحدد الخبير الحدود الفاصلة بين الملكيتين بدقة اعتماداً على عقود الملكية، وعليهم دراسة مختلف مراحل نقل الملكيات التي تمت من قبل، ومراجعة خرائط مصالح المساحة والخرائط القديمة وسجلات البلديات التي تساعده في تبيان حدود الملكيات، وتعطى السياجات والمسالك والدروب الخاصة للورثة لقسمتها مناصفة إذا وجدت في الحدود ما عدا الملكية.

- المرحلة الثانية: بعد تعيين ودراسة الحدود بدقة تأتي مرحلة تثبيتها بغرز المعالم في الأرض ليكون تثبيتها نهائياً، وتنقسم المعالم إلى فواصل طبيعية ثابتة مثل الجبل والوادي والصخور، ومعالم متحركة يمكن نقلها كالحجارة الكبيرة المغروسة في الأرض، وعلى الخبير ذكر ذلك في تقريره.

أما بخصوص المعالم الموضوعية والمغروسة من طرف الخبير تكون بعد أخذ القياسات، وأن يدللوا عليها في خرائط ينجزونها بعد إنجاز مهامه². ولا يجوز بعد ذلك نزع واقتلاع المرافقي؛ وهي الأحجار المغروزة، وفي حالة إن وقع هذا الفعل

1 علي أبو عطية هيكل، قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 2007، ص: 449.

2 محمود توفيق اسكندر، المرجع السابق، ص: 101.

جاز للطرف الآخر مطالبة المحكمة بأمره بإعادتها إلى وضعيتها، كما أنه في حالة إن واجه الخبير أي إشكال بخصوص الملكية يرفع الأمر للقاضي.

المحور الثاني: الخبر القضائية في منازعات قسمة وتجزئة العقار الفلاحي.

يعتبر الشيوع حالة قانونية تتجم عن تعدد أصحاب الحق العيني، وبالرغم من أن لكل مالك على الشيوع حق التمتع قانوناً بجميع عناصر الملكية ومزاولة سلطة الإستغلال والاستعمال والتصرف، إلا أن الملكية الشائعة تشكل عائقاً في استغلال العقار الفلاحي؛ نظراً لكثرة النزاعات بين الشركاء في الشيوع، وهذا بحكم الطبيعة البشرية التي تقتضي الإستئثار بالشيء المملوك، قد يكون مصدره إرادة الإنسان كأن يشتري عدة أشخاص قطعة أرض فلاحية، أو مصدره قانوني وهو الشيوع الذي يكون نتيجة الوفاة فتنتقل الملكية إلى الورثة¹.

إن الأصل العام في الملكية المشتركة أنه لا يجوز إجبار الشركاء على البقاء في الشيوع² لذا أجاز المشرع الجزائري طريقة لإنهاء حالة الشيوع؛ وهي القسمة فنص في المادة 722 من القانون المدني على أن: "كل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع مالم يكن مجبراً على البقاء في الشيوع بمقتضي نص أو اتفاق"، والقسمة في المال الشائع تتم إما بطريقة رضائية³ أو قضائية⁴.

1 زهدي، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، بيروت، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ص: 336.

2 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، المجلد الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص: 880.

3 المادة 723 من القانون المدني.

4 المادة 724 من نفس القانون.

غير أن القسمة الواقعة في العقار الفلاحي تحظى بنوع من الخصوصية تميزها عن القسمة العادية؛ فالوظيفة الإجتماعية للملكية العقارية وتحقيق الصالح العام¹ فرضت على المشرع محاربة ظاهرة تفتيت وتجزئة العقار الفلاحي إلى مساحات صغيرة تحول دون الاستغلال الأمثل للأراضي الزراعية، وبالتالي تدهور الإنتاج الزراعي مما يؤثر على الاقتصاد الوطني، فالمشرع قد ميز بين ملكية الأرض و ملكية الإستغلال فلم يعد المالك حر في تقرير كيفية الإنتفاع بملكه أو التصرف فيه².

ويرجع سبب الإهتمام البالغ للعقار الفلاحي من خلال فرض قيد التجزئة لاعتبارات اقتصادية وتنموية، حيث أصبح الإستثمار في القطاع الفلاحي أحد البدائل التي يعول عليها في تنمية الإقتصاد الوطني خارج قطاع المحروقات، وفي سبيل تحقيق ذلك نص قانون التوجيه العقاري على قيد التجزئة في المعاملات الواردة على العقار الفلاحي، ونص على أن جميع المعاملات الواردة على العقار الفلاحي يجب أن لا تؤدي إلى تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري³، وذلك تحت طائلة بطلان التصرف⁴، بالإضافة لما نص عليه قانون التوجيه الفلاحي 06-08 في المادة 23 منه: "يمنع تحت طائلة البطلان كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية الذي يؤدي إلى تشكيل مستثمرات

1 الوظيفة الاجتماعية هي "توجيه الملكية الخاصة لتحقيق مصلحة المجتمع، فالمالك كائن اجتماعي يعيش في مجتمع يسوده مبدأ التضامن والتكافل الاجتماعي". **نقلاً عن:** محمد علي حبيولة، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة: دراسة وقارنة بين القوانين الوضعية والشريعة الإسلامية، دار بور سعيد للطباعة والنشر، القاهرة، 1973، ص: 417.

2 ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للنشر والتوزيع، سنة 2015، ص: 280.

3 المادة 55 من قانون التوجيه العقاري 25/90 السالف الذكر.

4 المادة 56 من نفس القانون تنص: "كل معاملة تمت بخرق أحكام المادة 55 أعلاه باطلة وعديمة الأثر".

ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي يحدد عن طريق التنظيم اعتماداً على مخططات التوجيه الفلاحي المؤسسة بموجب المادة من هذا القانون"¹.

وقد صدر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي رقم: 490/97 الذي حدد شروط ومعايير قسمة وتجزئة العقار الفلاحي² ولذا فعلى الخبير أن يلتزم بقيد المساحة المرجعية في كل قسمة للعقار الفلاحي، ولتفعيل المرسوم التنفيذي من الناحية التطبيقية صدرت المذكرة رقم: 4270³ تحث الموثقين والمحافظين العقاريين بالإمتناع عن إشهار العقود التوثيقية المتضمنة بيع حقوق عقارية مشاعة ضئيلة المساحة على الأراضي الفلاحية من ملكية خاصة، وصدرت هذه المذكرة نظراً للوضع الذي آل إليه العقار الفلاحي من قسمة وبيع حقوق عقارية وصلت إلى حد 200 و300 متر مربع، مما أثر على الإستثمار الفلاحي، وإن لم نقل أنها طريقة غير مباشرة لتحويلها لأوعية لبنيات تشيد بطريقة غير قانونية.

أولاً: التزام الخبير بقيد تجزئة العقار الفلاحي.

تختلف الطريقة التي يقتسم بها المال الشائع⁴ إما عن طريق القسمة الرضائية والتي تتم برضا الشركاء في الشيوخ باللجوء إلى الموثق لقسمة العقار، وإما القسمة الثانية وهي موضوع دراستنا، وهي التي تتم بمعرفة الخبير؛ وهي القسمة القضائية التي تتم عن طريق القضاء في حالة التنازع بين الشركاء حول القسمة، أو وجود قصر بين الورثة (حماية حقوقهم بإذن القاضي).

1 قانون 08-16 المؤرخ في 20 أوت سنة 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46 مؤرخة في 10 أوت 2008، ص: 4.

2 المرسوم التنفيذي رقم: 97-496 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84، الصادرة بتاريخ: 21 ديسمبر 1997.

3 المذكرة رقم: 4270، صادرة عن مديرية أملاك الدولة بتاريخ 21 أبريل 2014، تتضمن إشهار العقود المتضمنة التنازل.

4 المادة 724 من القانون المدني.

ترفع دعوى قسمة العقار الفلاحي بالمحكمة -قسم العقاري- طبقاً لنص المادة 521 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أدرجت منازعات القسمة من بين أنواع المنازعات التي ينظر فيها القسم العقاري، أما عن الاختصاص الإقليمي فيتحدد بالمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار الفلاحي موضوع القسمة طبقاً للمادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

تقوم المحكمة بتعيين خبير أو عدة خبراء تسند إليهم مهمة القسمة بموجب حكم، يقوم الخبير باستدعاء الخصوم والسماع لشروحاتهم وملاحظاتهم والاطلاع على الوثائق والعقود والفريضة، وعلى الخبير أن يقدر ثمن العقار الفلاحي، ويذكر الأساس الذي اعتمده في تقدير الأثمان، والكيفية التي يمكن بها القسمة والمساحات التي يمكن تحديدها وقيمة كل حصة².

ثانياً: معايير القسمة المرجعية.

يلتزم الخبير عند إعداد مشروع القسمة أن يراعي المساحة المرجعية لكل حصة أو قيد التجزئة كما حدده المرسوم التنفيذي رقم: 97-490، وعلى القاضي أن يوجه الخبير ضمن المهام المسندة إليه بضرورة احترام المساحة المرجعية. وقد حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 97-490 معايير المساحة المرجعية في تجزئة الأراضي الفلاحية، وذلك بالإعتماد على المنطقة ونوعية الأرض، ونظام المزروعات كالآتي:

المنطقة أ: الأراضي المسقية في المناطق الأخرى، أ، ب، ج، د، و، م:

أ - المسقية منها:

1 المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2 المادة 725 من نفس القانون.

- المزرعة خضر مساحتها المرجعية 1.5 هكتار .
 - المزرعة خضر وأشجار مساحتها المرجعية 4 هكتار .
 - المزرعة أشجار مساحتها المرجعية 7 هكتار .
- ب - الغير المسقية:**
- المزرعة خضر وزراعات كبرى مساحتها المرجعية 8 هكتار .
 - المزرعة زراعات كبرى وأعلاف مساحتها 7 هكتار .
 - المزرعة زراعات صناعية وكبرى مساحتها المرجعية 10 هكتار .
- المنطقة "ب" الغير المسقية لها مجموعة واحدة: تكون مزرعة زراعات كبرى وأعلاف وبقول جافة، مساحتها المرجعية 20 هكتار .
 - المنطقة "ج" الغير المسقية مقسمة إلى مجموعتين:
 - الأولى: المزرعة زراعات كبرى وأعلاف بور .
 - الثانية: بقول جافة أو زراعات كبرى بور، مساحتها المرجعية 18 هكتار .
 - المنطقة "د" الغير المسقية: المزرعة زراعات كبرى أو خضر، مساحتها المرجعية 10 هكتار .
 - المنطقة "و" المسقية: مقسمة إلى ثلاثة مجموعات:
 - المزرعة زراعات كبرى مساحتها المرجعية 03 هكتار
 - المزرعة نخيل مكثف مساحتها المرجعية 01 هكتار .
 - المزرعة نخيل وزراعات كبرى مساحتها المرجعية 3.5 هكتار .
 - المنطقة "م" الغير المسقية مقسمة إلى مجموعتين:
 - المزرعة زراعات كبرى أو أعلاف مساحتها المرجعية 10 هكتار .
 - زراعات الأشجار الغير المسقية مساحتها المرجعية 11 هكتار .
- ويجب على الخبير أن يراعي عند القسمة أن لا تقل المساحة المرجعية لكل صنف من الأراضي عن المساحة المحددة في الجدول ومثاله:

المتواجد عبر الوطن يقوم بهذه العملية بنفسه فيقوم بتصنيف الأراضي الفلاحية عن طريق المعاينة، بناءً على نوع التربة ونظام الزراعة، مما نتج عنه أن أغلب الأحكام القضائية بقسمة العقار الفلاحي لا تراعى فيها المساحة المرجعية، ما أدى إلى مشكل بيع حقوق عقارية ضئيلة.

وبعد قيام الخبير بالمهام المسندة إليه، فإنه يتوصل إلى إحدى النتائج

التالية:

- **النتيجة الأولى:** وهي التي يتوصل فيها إلى إمكانية قسمة العقار الفلاحي في حدود قيد المساحة المرجعية، فيذكر ذلك في تقريره، ويحدد نصيب ومنايب كل شريك وثمان كل حصة، وذلك بعد تقييم العقار الفلاحي وفق السوق العقارية لإستيفاء الخزينة العمومية لحقوقها عبر التسجيل، لينتقل لمرحلة الإقتراع وتوزيع الحصص إذا كان قد كلف بذلك من طرف المحكمة¹، وإلا تقوم المحكمة بذلك وتبنته في محضرها².

- **النتيجة الثانية:** وهي التي يتوصل فيها الخبير إلى استحالة التقسيم العيني بسبب تكوين حصص دون المساحة المرجعية، حسب نوع التربة وطبيعتها القانونية ويشير الخبير إلى ذلك في تقرير خبرته، وما على المحكمة بعد رجوع الدعوى إلا الحكم برفض الدعوى لاستحالة القسمة العينية، ويمكن للشركاء اللجوء لطريقة قسمة التصفية³؛ وهي بيع العقار الفلاحي عن طريق البيع بالمزاد العلني والذي يقتصر على الورثة دون غيرهم¹.

1 المادة 727 من القانون المدني.

2 المادة 725 من نفس القانون.

3 قضت المحكمة العليا في قرارها رقم: 511301: "من المقرر قانوناً أنه إذا تعذرت القسمة عينياً أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، يبيع هذا المال بالمزاد العلني وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إن طلبوا هذا بالإجماع". قرار بتاريخ: 1998/03/25

المحور الثالث: موقف القاضي من الخبرة.

إن اللجوء للخبرة القضائية هو حق مكرس للقاضي ولأطراف الدعوى، ويجد هذا الحق سنده من نص المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أن دور وسلطة القاضي لا تنتهي عند الحكم بإجراء الخبرة، بل يمتد إلى حد المراقبة القضائية لعمل الخبير، فيبقى الخبير تابعاً للسلطة القضائية التي انتدبته رغم تمتعه بالاستقلالية، إذ ينجز مهامه تحت سلطة القاضي الذي عينه².

فإذا كانت استعانة القاضي بالخبرة هو أمر جوازي، فهذا يدل على أنه غير ملزم برأي الخبير، فإن شاء أسس حكمه على نتائج الخبرة، وإن شاء استبعدها، إلا أنه ملزم بتسبب استبعاد نتائج الخبرة³، وهو ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها رقم: 33120 بقولها: "حيث أن القضاة غير مجبرين على اتباع رأي الخبير، وأنهم يستطيعون الفصل في القضية بدون خبرة جديدة، وحتى بصورة مخالفة لرأي الخبير"⁴ وعلى هذا الأساس فإن موقف القاضي من الخبرة يتخذ صورتين؛ إما الموقف الإيجابي أو الموقف السلبي:

أولاً: الموقف الإيجابي للقاضي من نتائج الخبرة.

يرجع قبول الخبرة أو رفضها للسلطة التقديرية للقاضي، وهو ما نصت عليه المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بعبارة: "يمكن" فإذا اقتنع بنتائج الخبرة

المجلة القضائية لسنة 1998، العدد 2، ص: 28، نقلاً عن: جمال السائس، الإجتياز الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، سنة 2013، ص: 180.

1 المادة 728 من نفس القانون.

2 المادة 84 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3 المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4 قرار صادر عن المحكمة العليا بتاريخ: 1984/10/06، ملف رقم: 3120، مجلة قضائية سنة

1989، عدد 01، ص: 1.

يأخذ بها ويؤسس حكمه بناءً على النتائج المتوصل إليها، كما يمكنه أن يأخذ جزء منها إذا كان تقرير الخبرة صحيحاً، أما إذا كان باطل لمخالفته القواعد الإجرائية كعدم استدعاء الخصوم أو عدم حلفه اليمين، يستبعدا القاضي وإن كانت نتائجها مقنعة؛ لأنها مبنية على إجراءات باطلة.

وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي رقم: 490/97 لم ينص ضمن المادة 7 منه على مسؤولية الخبير العقاري مثلما أوجب على الموثق والمحافظ العقاري ضرورة احترام المساحة المرجعية، ولذا فإن مسؤولية المحضر القضائي في حالة عدم احترامه لقسمة العقار الفلاحي، يرجع في تكليفها إلى الإخلال بواجباته المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي: 310/95¹.

ثانياً: الموقف السلبي من نتائج الخبرة.

يمكن للمحكمة أن ترفض تقرير الخبرة وتقضي باستبعاده إما من تلقاء نفسها أو عن طريق دفع الخصوم، ولا يمكنها أن تؤسس حكمها إلا بعد تفحص وتمحيص تقرير الخبرة؛ لأن الحكم برفض الخبرة يستلزم التعليل والتسبيب، كما يمكن للقاضي الحكم بتعيين خبرة أخرى إذا كان التقرير مشوباً في شكله أو لمس فيه انحياز لأحد الخصوم، أو إذا لم يحترم المهام المسندة إليه كعدم احترام قيد المساحة المرجعية في قسمة العقار الفلاحي التي أمر بها القاضي، أو لم يتم بتحديد معالم الحدود والفصل بين الملكيات المتجاورة بناءً على عقود الملكية والوثائق المقدمة.

خاتمة:

بناء على ما تقدم دراسته حول الخبرة القضائية في منازعات القسمة وتحديد معالم العقار الفلاحي توصلنا إلى النتائج التالية:

1 المرسوم التنفيذي رقم: 310/95 المؤرخ في 10 أكتوبر سنة 1995 يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائيين، كما يحدد حقوق وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 60 المؤرخة في 15 أكتوبر 1995.

- تعتبر الخبرة القضائية في مجال المنازعات المرتبطة بالعقار الفلاحي ذات أهمية بالغة؛ إذ تساهم بقدر كبير في مساعدة القاضي في حل النزاع وخاصة منازعات القسمة وتحديد المعالم التي تحظى فيها الخبرة بأهمية كبيرة، لضرورة استعانة القاضي بالخبراء في مثل هذه المنازعات التي تحتاج لمسائل فنية تخرج عن إلمام ومعرفة القاضي، مما يستدعي الحاجة للاستعانة بأهل الإختصاص.
- إن الخبرة القضائية في منازعات قسمة العقار الفلاحي تتميز بنوع من الخصوصية؛ لارتباطها بعنصر مهم وهو الأراضي الفلاحية التي ترتبط ملكيتها بالوظيفة الاجتماعية، وتحقيق الصالح العام من خلال الاستثمار الأمثل للأراضي الزراعية، والحفاظ على مردوديتها لا يكون إلا بالمحافظة على العقار الفلاحي من التقهيط، وذلك بقيد المساحة المرجعية في كل قسمة للعقار الفلاحي، ولذا يجب على الخبراء التقيد بالمرسوم: 490/97 في كل عملية للقسمة.
- إن التزام الخبراء بإحترام معايير تجزئة و قسمة العقار الفلاحي محدد بالمهام الممنوحة له ضمن الحكم الأمر بتعيينه؛ فيتعين على المحكمة أن تشير إلى هذا الإلتزام ضمن المهام الموكلة للخبير.
- إن نقص التكوين وعدم التخصص والإلمام بالمسائل المتعلقة بالعقار الفلاحي، جعلت الإستعانة بالخبرة في المنازعات العقارية شيء مفروض، فحتى وإن كانت الخبرة وسيلة إثبات تساعد القاضي في التوصل للحقيقة، فبنقص التكوين ومعرفة القضاة لهذه الأمور الفنية يصعب عليهم مناقشة هذه المسائل.

وبذلك نقترح التوصيات التالية:

- ضرورة إصدار مرسوم يحدد أصناف الأراضي الفلاحية في الوطن، وذلك لتسهيل مهمة الخبير في قسمة العقار الفلاحي وفق قيد المساحة المرجعية بناء على صنفها.
- الإعتماد على وسائل وطرق حديثة في وضع وتحديد معالم الحدود من طرف الخبير، بدل الطرق التقليدية التي يتم فيها غرز الأحجار، والتي كثيراً ما يتم تحويلها مما ينجر عنه نشوء نزاعات أخرى.
- التكوين والتخصص للقضاة في المسائل العقارية، ولا سيما المسائل الفنية التي يتم فيها الإستعانة بالخبراء بهدف التقليل من اللجوء للخبرة، كما أن إلمام القاضي ومعرفته بالمسائل الفنية سيؤدي إلى قدرته وتحكمه ومعرفته لمناقشة وتفحص نتائج الخبرة.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب.

- اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر، الجزائر، سنة 2004.
- جمال السائيس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، سنة 2013.
- زهدي، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، بيروت، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ب س.
- حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية، روافد العلم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2008.
 - محمود توفيق اسكندر، الخبرة القضائية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2007.
 - محمد علي حبيولة، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، دراسة مقارنة بين القوانين الوضعية والشريعة الاسلامية، دار بور سعيد للطباعة والنشر، القاهرة، 1973.
 - ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للنشر والتوزيع، سنة 2015.
 - علي عوض حسن، الخبرة القضائية في المواد المدنية والجزائية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2007.
 - علي أبو عطية هيكل، قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 2007.
 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، المجلد الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
- ثانياً: النصوص التشريعية والتنظيمية.
- القانون رقم: 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري جريدة رسمية عدد 94 مؤرخة في 18-11-1990، معدل و متمم بالامر 95-26 مؤرخ في: 25 سبتمبر سنة 1995 جريدة رسمية عدد 55 مؤرخة في 27-09-1995.

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية العدد 21 ليوم 23 أبريل سنة 2008.

- القانون رقم 08/16 المؤرخ في 03 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، عدد 46 لسنة 2008.

ثالثاً: الأوامر.

- الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975.

رابعاً: المراسيم.

- المرسوم التنفيذي رقم: 97-496 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84 الصادرة بتاريخ: 21 ديسمبر 1997.

- المرسوم التنفيذي رقم: 95-310 المؤرخ في 10 أكتوبر سنة 1995 يحدد شروط التسجيل في قوائم الخبراء القضائين، كما يحدد حقوق وواجباتهم، جريدة رسمية عدد 60 المؤرخة في 15 أكتوبر 1995.