

تطبيقات الخبرة في منازعات العقار ورقابة القضاء عليها

Applications of Judicial Expertise in Real Estate Disputes and Judicial Review Thereof

الباحث: سفيان شايب

باحث بسلك الدكتوراه

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكادال - جامعة محمد الخامس بالرباط

ملخص:

تتناول هذه الدراسة دور الخبرة القضائية في المنازعات العقارية، بالنظر إلى ما تثيره هذه المنازعات من مسائل فنية وتقنية تتجاوز المعارف القانونية للقاضي، كتحديد الحدود والمساحات وتقويم العقارات وفرز الحصص. وتنطلق من إشكالية مدى فعالية الخبرة القضائية في الفصل في هذه المنازعات في ظل الرقابة القضائية على أعمال الخبير ونتائج خبرته، معتمدة المنهج التحليلي للنصوص القانونية، ولا سيما القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية والقانون رقم 01.24 المتعلق بالخبراء القضائيين، مع الاستعانة بتطبيقات من العمل القضائي.

وقد خلصت الدراسة إلى أن الخبرة تحتل مكانة محورية في دعاوى القسمة ومنازعات التحفيظ والاعتداء المادي، دون أن تحل محل القاضي في تقدير الأدلة، وإلى أن فعاليتها رهينة باحترام الضمانات الإجرائية المقررة لها، وبرقابة المحكمة على تقرير الخبير وتعليل موقفها منه، وبآليات مساءلة الخبير تأديبيا ومدنيا وجنائيا.

الكلمات المفتاحية: الخبرة القضائية – المنازعات العقارية – القسمة القضائية – التعرض على مطلب التحفيظ – القانون 58.25 – مسؤولية الخبير.

Abstract

This study examines the role of judicial expertise in real estate disputes, which frequently raise technical questions beyond the judge's legal knowledge, such as the determination of boundaries and areas, the valuation of property and the allocation of shares. It addresses the extent to which judicial expertise constitutes an effective mechanism for resolving such disputes under the judicial review of the expert's work and findings. Adopting an analytical approach, the study relies mainly on Law No. 58.25 on Civil Procedure and Law No. 01.24 on Judicial Experts, supported by case law.

The study concludes that expertise plays a central role in partition actions, land registration disputes and actions arising from de facto dispossession, without substituting for the judge in assessing evidence. Its effectiveness depends on compliance with the procedural safeguards governing it, on the court's review of the expert report and the reasoning of its position thereon, and on the mechanisms for holding the expert disciplinarily, civilly and criminally liable.

Keywords: Judicial expertise – Real estate disputes – Judicial partition – Opposition to land registration – Law No. 58.25 – Expert liability.

تقديم

إذا كان الهدف الأسى من اللجوء إلى القضاء من طرف المواطنين هو تحقيق العدالة واستعادة الحقوق، فإن القاضي وحده لا يمكنه ذلك بمفرده خاصة إذا كان النزاع يشوبه اللبس والغموض وعدم الإلمام بكل جوانب الموضوع، خاصة إذا تعلق النزاع بوقائع لها طابع عملي أو فني يصعب على القاضي الإحاطة به، لا لقصور فيه، وإنما لأن تكوين القاضي في حد ذاته وخبرته القانونية لا

تتيحان له إدراك أمور لها أهلها من الفنيين والمتخصصين، هؤلاء منحهم المشرع إمكانية المساهمة في حل المنازعات وذلك باستعانة القضاء بهم، باعتبارهم مساعدي القضاء ويطلق عليهم الخبراء القضائيون. إذ تعرض على القاضي أحيانا وقائع قد يعجز عن الحكم بصحتها، أو وثائق لا يستطيع الجزم بصحتها لعدم قدرته على الإلمام بها، وقد تتعلق وقائع النزاع بأمور فنية أو علمية أو تقنية تتجاوز قدراته وتكوينه. وحتى لا يقف القاضي أمام نزاع موقف العاجز ويتهم بإنكار العدالة، فقد خول له القانون اللجوء إلى الخبرة لتساعده على إثبات الوقائع ليصل إلى قناعة معينة تمكنه من إصدار الحكم المناسب، بهذا تكون الخبرة هي استثناء من الأصل العام الذي يقضي بأن المحكمة ملزمة بتحقيق الوقائع التي تعرض عليها وأن تتوصل إلى إثباتها بنفسها²⁶⁰⁰. وفي هذا المضمار تم تعريف الخبرة القضائية بأنها: "وسيلة قررها المشرع لمساعدة القاضي في تقديم المسائل التي يحتاج إثباتها إلى معرفة خاصة علمية كانت أو فنية"²⁶⁰¹.

وقد نظم المشرع الخبرة في القانون رقم 58.25²⁶⁰² المتعلق بالمسطرة المدنية، الذي أفرد لها المواد من 123 إلى 130 منه، وهو القانون الذي دخل حيز التنفيذ بعد ستة أشهر من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية²⁶⁰³ وفق مقتضيات الفقرة الأولى من المادة 643 منه. وإلى جانب هذه المواد، يكمل القانون المنظم لمهنة الخبراء القضائيين الإطار القانوني للخبرة. وفي هذا الصدد، صدر القانون رقم 01.24 المتعلق بالخبراء القضائيين²⁶⁰⁴ ليحل محل القانون رقم 45.00²⁶⁰⁵، ويعيد تنظيم المهنة في إطار إصلاح منظومة العدالة وتأهيل المهن القضائية المساعدة. غير أن هذا القانون لا ينسخ القانون رقم 45.00 إلا ابتداء من تاريخ دخوله حيز التنفيذ وفق ما تحدده أحكامه الختامية²⁶⁰⁶، مما يقتضي التمييز بين المقتضيات السارية إلى حين هذا التاريخ وتلك التي جاء بها القانون الجديد. ولذلك سنعتمد القانون رقم 01.24 باعتباره الإطار الذي استقر عليه المشرع، مع الإشارة إلى مقابله في القانون رقم 45.00 كلما اقتضى الأمر ذلك.

ومن الدعاوى التي ترتبط بالخبرة القضائية نجد المنازعات العقارية التي تعد بحق، أصعب المنازعات المعروضة على القضاء، حيث لا تبرح المحكمة إلا بعد القيام بجولة من الإجراءات التي تتطلب وقتا طويلا ومصاريف متعددة، وتعتمد المحكمة إلى طلب مشورة خبير متخصص في الميدان العقاري ليدلها على حل النزاع المعروض عليها في جانبه التقني والفني، والذي يكون محوره التنازع حول عقار بين الخصوم كل طرف يريد الاستئثار به جله أو بعضه، وهذا ما سنقوم بمقارنته من خلال دراستنا هذه الموسومة بتطبيقات الخبرة في منازعات العقار ورقابة القضاء عليها.

وتعتبر هذه الخبرة إجراء من إجراءات التحقيق في القضايا العقارية، إذ تعد الخبرة القضائية من ناحية العمل القضائي وسيلة مهمة للاستعانة بها في إيجاد حل للمنازعات العقارية، ومن هنا تظهر أهمية الموضوع من خلال الدور الرئيسي الذي تلعبه الخبرة القضائية، خصوصا في المنازعات العقارية، حيث أضحت إجراء لا غنى عنه في العديد من القضايا التي تثير مسائل فنية وتقنية، والتي يتعذر على القاضي الإحاطة بها بالمعارف القانونية وحدها.

2600 عبد العزيز حضري، القانون القضائي الخاص، مطبعة الجسور وجدة، الطبعة الرابعة، 2006، ص 204.

2601 مأمون الكزبري وإدريس العلوي العبدلاوي، شرح المسطرة المدنية في ضوء القانون المغربي، مطابع دار القلم، بيروت، طبعة 1973، ص 264-265.

2602 القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.26.07 بتاريخ 22 شعبان 1447 (11 فبراير 2026)، الجريدة الرسمية عدد 7485 بتاريخ 23 فبراير 2026، ص 1220 وما يليها.

2603 دخل حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ 2026/08/24.

2604 القانون رقم 01.24 المتعلق بالخبراء القضائيين، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.26.59 بتاريخ 13 من صفر 1448 (28 يوليو 2026)، الجريدة الرسمية عدد 7533 بتاريخ 10 أغسطس 2026، ص 5091.

2605 القانون رقم 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.01.126 بتاريخ 22 يونيو 2001، الجريدة الرسمية عدد 4918 بتاريخ 19 يوليو 2001. 2606 ينص القانون رقم 01.24 في أحكامه الختامية على دخوله حيز التنفيذ بعد انصرام أجل تسعين يوما من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، وعلى نسخ القانون رقم 45.00 ابتداء من التاريخ نفسه، مع استمرار العمل بصفة انتقالية بالنصوص المتخذة لتطبيقه في ما لا يتعارض مع أحكامه، واحتفاظ الخبراء المسجلين بتسجيلهم في الجداول.

وقد حظي موضوع الخبرة القضائية باهتمام عدد من الدراسات، من أبرزها مؤلف محمد الكشور حول الخبرة القضائية في قانون المسطرة المدنية، وبعض الرسائل الجامعية التي تناولت دورها في حل المنازعات العقارية؛ غير أن هذه الدراسات أنجزت في ظل قانون المسطرة المدنية لسنة 1974 والقانون رقم 45.00، وهو ما يجعل الإضافة المتوخاة من هذه الدراسة كامنة في قراءة الخبرة في المادة العقارية على ضوء القانونين رقم 58.25 ورقم 01.24.

وبناء عليه يثير الموضوع إشكالية محورية مفادها إلى أي حد تشكل الخبرة القضائية آلية فعالة في الفصل في المنازعات العقارية في ظل الرقابة القضائية على أعمال الخبير ونتائج خبرته؟
هذه الإشكالية التي تثير مجموعة من الأسئلة الفرعية:

- ما هي أبرز تطبيقات الخبرة القضائية في المنازعات العقارية، وما طبيعة المهام الفنية التي يضطلع بها الخبير في دعاوى القسمة ومنازعات التحفيظ والاعتداء المادي؟

- ما هي الضوابط والضمانات الإجرائية التي تحكم إنجاز الخبرة القضائية في ظل القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية؟ إلى أي حد تتمتع المحكمة بالسلطة التقديرية في الأخذ بتقرير الخبرة أو استبعاده أو الأمر باستكمالها أو إجراء خبرة أخرى؟

- ما حدود رقابة محكمة النقض على السلطة التقديرية للمحكمة في تقدير تقرير الخبرة، ولا سيما من حيث تعليل موقفها منه؟
- ما هي آليات الرقابة على الخبير القضائي، وما حدود مسؤوليته التأديبية والمدنية والجنائية عن الإخلال بواجباته المهنية والقانونية؟
وللإجابة عن هذه الإشكالية سنعمد المنهج التحليلي، من خلال تحليل مقتضيات القانونية المنظمة للخبرة في القانونين رقم 58.25 ورقم 01.24 وفي ظهير التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية، مدعوما بالمقارنة بين المقتضيات الجديدة ونظيرتها في النصوص السابقة كلما كان لذلك فائدة، مع الاستعانة بتطبيقات من العمل القضائي. وعلى هذا الأساس ارتأينا تناول الموضوع وفق التصميم الثنائي التالي:

المبحث الأول: تطبيقات الخبرة في منازعات العقار

المبحث الثاني: الرقابة القضائية على الخبرة في ضوء القانون رقم 58.25

المبحث الأول: تطبيقات الخبرة في منازعات العقار

تتعدد المنازعات التي تثار بشأن العقار، وتختلف طبيعتها بحسب موضوعها والوقائع المرتبطة بها، الأمر الذي قد يستلزم الاستعانة بالخبرة القضائية للكشف عن الجوانب الفنية والتقنية التي يتعذر على المحكمة تقديرها بالوسائل القانونية وحدها. وتظهر أهمية الخبرة بشكل خاص في بعض المنازعات العقارية التي تتطلب تحديد طبيعة العقار ومساحته وحدوده وقيمه، أو التحقق من بعض الوقائع المادية المرتبطة به.

لذلك، سنحاول من خلال هذا المبحث الوقوف على أهم تطبيقات الخبرة القضائية في المنازعات العقارية، وذلك من خلال تناول الخبرة في دعاوى القسمة العقارية (المطلب الأول)، ثم الخبرة في منازعات التحفيظ والاعتداء المادي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الخبرة القضائية في دعاوى القسمة العقارية

تعد القسمة من أهم الوسائل القانونية التي تهدف إلى إنهاء حالة الشيع بين الشركاء، غير أن إنجازها قد يثير مجموعة من المسائل ذات الطبيعة الفنية، خاصة عندما يتعلق الأمر بتحديد مدى قابلية العقار للقسمة، وفرز حصص الشركاء، وتقدير قيمة العقار عند تعذر قسمته عينا.

ومن هنا تبرز أهمية الخبرة القضائية باعتبارها وسيلة للتحقق من هذه العناصر الفنية وتقديمها للمحكمة في صورة تقرير يساعد على الفصل في النزاع.

وعليه، سنتناول الخبرة القضائية في دعاوى القسمة العينية والتصفية (الفقرة الأولى)، ثم الخبرة القضائية في قسمة العقارات الفلاحية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: الخبرة القضائية في دعاوى القسمة العينية والتصفية

يتولى الخبير القضائي الذي يتم تعيينه من طرف المحكمة إعداد تقرير في دعوى القسمة يطلق عليه "مشروع القسمة"، الذي يجب من خلاله الخبير على شكل أسئلة فنية لا علاقة لها مطلقا بالقانون، يتطلب الجواب عنها الاستعانة بذوي الاختصاص²⁶⁰⁷. فالخبير يقوم بمهام عديدة أهمها الوقوف على العقار المشاع قصد معرفة إمكانية أو عدم إمكانية قسمته عينا، وهي مهام فنية لا صلة لها بتطبيق القانون.

ومتى استحالت قسمة العقار عينا، فلا بد من تصفيته، ويتم ذلك عن طريق بيعه في المزاد العلني ثم توزيع ثمنه بين الشركاء. ويتضح من ذلك أن القسمة العينية هي الأصل، وأنه لا يلجأ إلى التصفية إلا استثناء عند تعذر إجراء القسمة العينية.

أولا: القسمة العينية

القسمة العينية هي أن يختص الشريك بنصيب من الشيء المشاع عينا لا نقدا، فإذا كان الشيء عبارة عن عقار معين فقسمة عينا تنم عن طريق تجزئته إلى عدة أجزاء يتفق كل جزء مع حصة أحد الشركاء منه. ولإجراء القسمة العينية يجب أن يكون الشيء المطلوب قسمته قابلا لها وفقا للمادة 314 من م.ح.ع²⁶⁰⁸ فالخبير هو الذي عليه أن يتحقق من ذلك قبل القيام بأي عمل آخر.

وتتنوع هذه القسمة حسب مطالب الشركاء، فقد يرغب البعض في البقاء في الشيع والآخر يريد أن يستأثر بنصيبه وهنا نكون أمام قسمة عينية جزئية، وقد يطلب جميع الشركاء قسمة العقار ففي هذه الحالة يحكم القاضي بإجراء قسمته عينا شاملة، توكل إلى خبير قضائي يقوم باتباع إحدى الطرق التالية:

-فرز حصص المتقاسمين على أساس أصغر نصيب

يعتمد الخبير إلى تجزئة العقار إلى عدة حصص متساوية، على أساس أصغر نصيب لتوزع بين الشركاء بطريقة القرعة طبقا لمقتضيات المادة 317 من مدونة الحقوق العينية.

وقد جاء في قرار للمجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) أن: "القسمة بالقرعة لا يلجأ إليها إلا إذا كانت الحصص متساوية. أما إذا كانت الحصص غير متساوية فإنه يلجأ إلى القسمة بمدرك طبقا للفصل 259 من ق.م.م"²⁶⁰⁹ من قانون المسطرة المدنية لسنة 1974 المنسوخ.

وفي الاتجاه نفسه قضى المجلس الأعلى بأن: "القسمة هي تمييز حق مشترك بفصله عن غيره وأن قسمة القرعة يحكم بها ويجبر عليها من أباهما إن انتفع كل واحد منهما بقسمة ولم يحصل ضرر لواحد منهما بذلك القسمة، وأنه لا يجبر عليها من أباهما إلا إذا تماثل المقسوم وتجانس وانتفع كل شريك انتفاعا متجانسا الانتفاع الشريك الآخر، بحيث لا يكون لبعضهم على بعض زيادة على حظه لدخول كل شريك على قيمة مقدرة وذرع معلوم، وأن مؤدى القاعدة المذكورة أن يكون الجزء المفرز الذي يقع في نصيب الشريك مساويا لحقيقة الجزء الذي كان له المال المشاع وخاليا من أي تحملات أو تفويتات رتبها عليه الغير"²⁶¹⁰.

-فرز حصص المتقاسمين على أساس التجنيب

هذه الطريقة لم يتم ذكرها في المادة 317 من م.ح.ع، لكن طبقا لما جاء في المادة الأولى منها، فإنه يتم الرجوع إلى ما هو معمول به في الفقه المالكي، فالخبير لا يمكنه اللجوء إلى هذه الطريقة إلا إذا تعذر عليه تكوين الحصص على أساس أصغر نصيب، فمثلا أن

2607 محمد الكشور، القسمة القضائية في القانون المغربي، دار الكتاب الوطني، الطبعة الأولى، سنة 1996، ص 15.

2608 تنص المادة 314 من م.ح.ع على أنه: "يشترط لإجراء القسمة أن يكون الملك مملوكا على الشيع للشركاء عند إجرائها، وأن يكون قابلا للقسمة، وأن لا تزول المنفعة المقصودة منه بالنسبة لكل جزء من أجزائه بعد القسمة".

2609 قرار المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) عدد 679، بتاريخ 2000/06/27، الملف العقاري عدد 96.

2610 قرار المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) عدد 227، بتاريخ 2005/05/26، الملف المدني عدد 3235/1/2002، منشور ضمن: المنازعات العقارية من خلال قضاء محكمة النقض لسنوات 2000 و 2005، ص 11.

الشيء المراد قسمته مشتركا بين ثلاثة أشخاص بنسبة النصف للواحد والثالث للثاني والسادس للثالث، فالخبير القضائي يجب لصاحب النصف حصته وصاحب الثلث حصته ولصاحب السدس ما تبقى²⁶¹¹.

-القسمة العينية والمدرک

هذه الطريقة كذلك جرى العمل بها في الفقه المالكي، فالخبير يمكن له اللجوء إليها عندما يتعذر أن يأخذ كل شريك نصيبه محمدا بدون زيادة ولا نقصان من الناحية العملية، وفي هذه الحالة يجوز استثناء استكمال الحصة الناقصة عينا بمبلغ نقدي يدفعه المتقاسم الذي حصل على حصة تفوق نصيبه²⁶¹².

وفي رأينا، فإن الخبير الذي قام بفرز الحصص يستطيع أن يقوم بهذا التقدير والمحكمة في إطار سلطتها التقديرية لها أن تصادق على تقرير الخبير، كما يمكن لها أن تزيد أو تنقص من هذا المعدل، ولا معقب عليها من طرف محكمة النقض، مادام هذا التقدير يتعلق بالواقع، ومادام معللا بكيفية جدية.

أما القسمة الجزئية فهي القسمة التي يقتصر فيها على خروج بعض الشركاء من الشيوع دون البعض الآخر الذي يستمر في البقاء في حالة الشيعاء.

وإذا كان لا بد من الحكم بالقسمة الجزئية متى طلبها أحد الشركاء تطبيقا للمبدأ القاضي بأنه لا يمكن للمحكمة أن تحكم بأكثر مما طلب منها، فإن القضاء قد يجد نفسه مضطرا إلى اللجوء إلى القسمة الجزئية حتى ولو لم يطلب منه ذلك، وله أن يستعين بخبير قضائي لمحاولة حل النزاع المطروح، إذ يلتجأ في هذه الحالة إلى نفس الطرق المتحدث عنها سلفا لفرز نصيب هؤلاء المالكين على الشيعاء.

ثانيا: قسمة التصفية

قسمة التصفية ليست إلا طريقا احتياطيا لا تلجأ إليه المحكمة إلا عند تعذر الطريق الأصلي، المتمثل في القسمة العينية، ما لم يتفق الشركاء على خلاف ذلك.

فإذا اتضح للمحكمة أن العقار غير قابل للقسمة العينية، أو استجابت لرغبة الأطراف، أمرت ببيعه بالمزاد العلني بثمان افتتاحي يحدده خبير عقاري، يراعي في تحديده مجموعة من الضوابط تختلف باختلاف نوعية العقار؛ فإذا كان فلاحيا روعيت فيه المعايير الخاصة بالعقارات الفلاحية التي سنعرض لها في الفقرة الموالية.

أما إذا كان العقار غير فلاح، فالخبير يراعي ضوابط معينة من قبيل قرب العقار من الطريق العام والمرافق الضرورية، وكذا مكان تواجد العقار ووضعيته القانونية، فالعقارات المحفوظة لها قيمة أكبر من العقارات غير المحفوظة²⁶¹³.

فعندما يراعي الخبير هذه الضوابط وينجز تقريره بكل جدية في أجل المحدد له، فإن ذلك يعزز فرص اعتماد المحكمة لمشروع القسمة، باعتباره ركيزة أساسية للفصل بين الشركاء وإنهاء النزاع بينهم، مع احتفاظها بسلطتها في تقديره.

الفرقة الثانية: الخبرة القضائية في قسمة العقارات الفلاحية

يتعين على الخبير وهو بصدد القيام بالإجراءات اللازمة لقسمة عقار فلاح التقييد ببعض المعايير الضرورية، نظرا لخصوصية هذه الأراضي، كجودة التربة وطبيعة الأرض.

ويتقيد الخبير، فضلا عن ذلك، بالقيود القانونية الخاصة بتقسيم الأراضي الفلاحية، ولا سيما تلك المقررة في القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية²⁶¹⁴، الذي

2611 محمد الكشور، القسمة القضائية في القانون المغربي، م س، ص 195.

2612 محمد الكشور، القسمة القضائية في القانون المغربي، م س، ص 198.

2613 محمد الكشور، القسمة القضائية في القانون المغربي، م س، ص 209.

2614 القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية.

يمنع كل تقسيم ينتج عنه إحداث قطع تقل مساحتها عن الحد الأدنى المحدد قانونا. ومن ثم يتعين على الخبير، قبل اقتراح أي مشروع للقسم العينية، التحقق من أن الحصص المقترحة لا تنزل عن هذا الحد، وإلا تعين اقتراح التصفية.

- معيار جودة التربة

تعتبر جودة التربة معيارا أساسيا في وصول الخبير إلى تحديد المشروع الخاص بقسمه عقار فلاحي، ذلك أن نوعية التربة تختلف باختلاف طبيعة المنطقة، وحسب أنواع التربة الموجودة بها، فالتربة من نوع تيرس²⁶¹⁵ ليست هي التربة من نوع الرمل، كما أن الأولى أعلى قيمة من الثانية.

وفي هذا الصدد جاء في قرار لمحكمة الاستئناف ببني ملال: "وحيث إن الخبرة المذكورة حينما حددت الثمن الافتتاحي للبيع قد أخذت بعين الاعتبار موقع العقارات باعتبارها توجد في منطقة سقوية كما أخذت بعين الاعتبار نوعية تربتها ونوعية الزراعات المستغلة فيها لتخلص إلى مردودية كل عقار على حدة"²⁶¹⁶.

- معيار طبيعة الأرض

تختلف قيمة العقارات الفلاحية حسب طبيعة مكان تواجدها سواء في الأراضي المنبسطة إلى الأراضي الواقعة على سفوح الجبال أو المنحدرات وكذلك حسب قربها من الأودية، حيث تستفيد من الزخات المطرية ويرتفع الصبيب ويغطي جزء من هذه الأراضي. فبالنسبة للأرض الفلاحية الموجودة على سفوح الجبال أو على مرتفعات لا يمكن تشبيهها بالأراضي الموجودة في السهول المنبسطة، لأن الأولى يصعب استغلالها بوسائل ميكانيكية كالآلات والجرار في عملية الحرث والزراعة، عكس الثانية التي تتوفر على إمكانيات الرفع من الإنتاج الفلاحي.

وبالتالي فالخبير يعتمد على هذه المعايير في تقويم العقار وتحديد المشروع المناسب لقسمته.

لذلك فنوع التضاريس وطبيعة الأرض تلعب دورا مهما في مساعدة الخبير للوصول إلى المشروع المناسب للقسم.

المطلب الثاني: الخبرة القضائية في منازعات التحفيظ والاعتداء المادي

لا تقتصر تطبيقات الخبرة القضائية على دعاوى القسم، وإنما تمتد إلى مجموعة من المنازعات العقارية الأخرى التي تثير مسائل فنية ومادية تستدعي الاستعانة بأهل الاختصاص.

ويبرز ذلك بشكل خاص في منازعات التعرض على مطلب التحفيظ، التي قد تتطلب التحقق من حدود العقار وموقعه والوقوف على مدى مطابقة الادعاءات للواقع، وكذلك في دعاوى الاعتداء المادي التي تستلزم في كثير من الحالات معاينة العقار وتحديد طبيعة الضرر وتقدير قيمته.

وعليه، سنتناول الخبرة القضائية في منازعات التعرض على مطلب التحفيظ (الفقرة الأولى)، ثم الخبرة القضائية في دعاوى الاعتداء المادي (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: الخبرة القضائية في منازعات التعرض على مطلب التحفيظ

لقد منح المشرع لكل شخص تمس مسطرة التحفيظ بحقوقه أن يتدخل فيها عن طريق التعرض. ويعتبر التعرض ادعاء في مواجهة طالب التحفيظ من أجل منازعته في حق ملكية العقار أو في مدى هذا الحق أو في حدود العقار، أو مطالبة بحق عيني أنكره طالب التحفيظ²⁶¹⁷. ويقيد التعرض في سجل التعرضات، ويتعين على المتعرض الإدلاء بالسندات والوثائق المؤيدة لتعرضه، وأداء الرسوم القضائية وحقوق المرافعة أو إثبات حصوله على المساعدة القضائية داخل الأجل القانوني، تحت طائلة اعتبار التعرض لاغيا²⁶¹⁸.

²⁶¹⁵ يتواجد هذا النوع من التربة بكثرة في سهول الغرب، وهي تربة تميل إلى اللون الأسود وتحتوي على مواد عضوية كثيرة تعتبر عاملا أساسيا في نمو النباتات.

²⁶¹⁶ قرار محكمة الاستئناف ببني ملال عدد 415، بتاريخ 15/05/2014، الملف عدد 2013/1615/777، غير منشور.

²⁶¹⁷ ينص الفصل 24 من ظ.ت.ع، كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07، على أنه: "يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين...".

²⁶¹⁸ الفصل 32 من ظ.ت.ع، كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07.

فعند قبول التعرض وتسجيله قد يعتمد المحافظ العقاري إلى محاولة الصلح بين الأطراف، فإذا لم يتم النجاح في ذلك، فعليه أن يوجه مطلب التحفيظ والوثائق المؤيدة له وكذا الوثائق المثبتة للتعرض إلى كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التي يقع العقار بدائرتها حسب الفقرة الأخيرة من الفصل 32 من ظ.ت.ع.²⁶¹⁹

وطبقا للفصل 34 من ظ.ت.ع، يعين رئيس المحكمة الابتدائية فور توصله بمطلب التحفيظ قاضيا مقررًا يكلف بتحضير القضية للحكم، واتخاذ جميع الإجراءات المناسبة لذلك، بما فيها الانتقال إلى عين المكان والاستعانة عند الاقتضاء بمهندس مساح طبوغرافي محلف. كما يجوز للمحكمة انتداب خبير مختص للانتقال إلى العقار موضوع التعرض لمعاينته، وهذا ما أكدته المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) في أحد قراراته، حيث اعتبر أنه لا مانع لمحكمة التحفيظ من تعيين خبير مختص لتحقيق دعوى التحفيظ بدلا من إجراء المعاينة من طرف المحكمة أو المستشار المقرر، طالما أن هذا الإجراء لا صلة له بالنظام العام.²⁶²⁰

وتتحدد مهمة الخبير في هذه المنازعات بنطاق نظر محكمة التحفيظ نفسها، إذ تبت، طبقا للفصل 37 من ظ.ت.ع، في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرض ونوعه ومحتواه ومداه، ويقع عبء الإثبات على المتعرض بحكم مركزه كمدع. ولذلك تنصب الخبرة غالبا على تطبيق الرسوم والحجج المدلى بها على العقار، والتحقق من مدى انطباق حدودها ومساحتها على القطعة المتعرض عليها، دون أن يتجاوز الخبير ذلك إلى الترجيح بين الحجج، لأنه مسألة قانونية تستقل بها المحكمة.

فالقاضي عندما يعرض عليه نزاع على عقار في شكل تعرض، يقوم بإصدار حكم تمهيدي بانتداب خبير لكي يقوم بمعاينة العقار والتحقق من ادعاءات المتعرض أو المتعرضين على أرض الواقع، إما تلقائيا، كما يتضح من حكم للمحكمة الابتدائية بمكناس صادر في نزاع يتعلق بحق ارتفاق جاء فيه: "... حيث إن المحكمة وفي إطار تحقيق الدعوى أمرت بإجراء خبرة عقارية بواسطة الخبير (...) للوقوف على العقار المدعى فيه والتأكد من حق الارتفاق المزعوم"²⁶²¹، أو استجابة لطلب الأطراف. فإذا أغفلت المحكمة طلبهم كان قرارها معرضا للنقض، وهو ما يتضح من القرار الذي جاء فيه: "في حين أنه يتجلى من مستندات الملف أن الطاعنة تمسكت أمام محكمة الاستئناف أنها تحوز وتتصرف في المدعى فيه وطالبت بإجراء خبرة، الأمر الذي كان على المحكمة مصدرته أن تجري بحثا على محل النزاع للتأكد من صبغته الجماعية المتمسك بها رفعا لكل التباس، وهو ما لم تفعله، فجاء قرارها غير مرتكز على أساس قانوني مما عرضه بالتالي للنقض والإبطال"²⁶²².

ويقوم الخبير، في سبيل إعداد تقريره، بمجموعة من العمليات، منها ما هو سابق على انتقاله إلى عين المكان، كدراسة وثائق الملف ومطلب التحفيظ ومحضر التحديد والتصميم المرفق به، والوقوف على حدود المهمة كما رسمها الحكم التمهيدي، واستدعاء الأطراف ودفاعهم؛ ومنها ما ينجز أثناء المعاينة، كالوقوف على حدود العقار ومعامله، وتطبيق الحجج المدلى بها على الطبيعة، ومعاينة مظاهر الحياة، وتضمنين تصريحات الأطراف وملاحظاتهم في محضر، قبل إعداد تقريره مرفقا بالتصاميم اللازمة.

الفقرة الثانية: الخبرة القضائية في دعاوى الاعتداء المادي

يتحقق الاعتداء المادي باستيلاء الإدارة على عقار مملوك للغير خارج مقتضيات مسطرة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، وفي غياب مراضة مع صاحب الملك، سواء انصب على العقار نفسه أو على أحد الحقوق العينية أو الارتفاقات التابعة له. ويشكل الاعتداء المادي مساسا خطيرا بحق الملكية، لصدوره عن الإدارة خارج الإطار القانوني المنظم لنزع الملكية.²⁶²³ غير أن القضاء لا

2619 القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 بتاريخ 25 ذي الحجة 1432 (22 نونبر 2011).

2620 قرار المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) عدد 2088، بتاريخ 03/06/2009، الملف المدني عدد 1/1/424، منشور بسلسلة الاجتهاد القضائي، العدد الثاني، ماي 2011، ص 181.

2621 حكم المحكمة الابتدائية بمكناس عدد 703 مكرر، بتاريخ 22/03/2014، الملف العقاري عدد 4/138، 2008، غير منشور.

2622 قرار صادر عن المجلس الأعلى، عدد 1127، بتاريخ 15/03/2011، ملف مدني عدد 2059/1/1، 2009، قرار غير منشور.

2623 القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982)، الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 15 يونيو 1983، ص 980 وما يلها.

يأمر في الغالب بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه متى أنجزت المنشأة العامة، إعمالاً للمبدأ القاضي بأن "المنشأة العامة متى أحدثت لا يمكن هدمها"، فيتحول النزاع إلى دعوى للتعويض.

ويعود الاختصاص بالنظر في هذه الدعاوى إلى المحاكم الإدارية، باعتبارها دعاوى تعويض عن الأضرار التي تسببها أعمال ونشاطات أشخاص القانون العام²⁶²⁴. فلا يبقى أمام المعتدى على عقاره إلا اللجوء إلى المحكمة لطلب التعويض، التي تأمر عادة بإجراء خبرة عقارية لتقدير الضرر.

والتساؤل الذي يطرح نفسه هو: ما هي العمليات التي يقوم بها الخبير القضائي عند انتدابه لمعينة واقعة الاعتداء المادي؟ وما هي المعايير المعتمدة في تقديره للتعويض؟

إن الخبير القضائي عندما ينتدب لهذه المهمة يقوم بمعينة العقار والوقوف على وضعية الأشغال. فإذا كانت الأشغال في بدايتها، أمكن للمالك أن يلجأ إلى قضاء الاستعجال بطلب إجراء معينة أو خبرة لإثبات حالة العقار، وطلب إيقاف الأشغال متى توافرت شروط ذلك؛ ويكون تقرير الخبير في هذه الحالة وسيلة إثبات يستند إليها القاضي، لا إجراء يباشره الخبير من تلقاء نفسه.

لكن ذلك قد لا يتحقق دائماً، فقد تبسط الإدارة يدها على العقار في غفلة عن صاحبه، وتتقدم الأشغال حتى نهايتها، فيتحول طلب المالك إلى المطالبة بالتعويض، وتأمر المحكمة بإجراء خبرة عقارية لتقديره. أما إذا تعلق الأمر باعتداء مادي من طرف شخص عادي، فإن الكلمة تبقى للمالك العقار لتقرير الاحتفاظ بما أنشئ على العقار أو إزالته، حسب الفقرة الأولى من المادة 237 من م.ح.ع.

وباطلاع الخبير القضائي على وثائق الملف، ومقارنته بين ما هو ثابت في الوثائق المقدمة له وما هو مجسد على أرض الواقع، وبعد التأكد من ملكية العقار لرافع الدعوى وثبوت واقعة الاعتداء، يقوم بتقويم العقار وفق قيمته في السوق في التاريخ الذي تحدده المحكمة في الحكم التمهيدي. وقد عرف تحديد هذا التاريخ تبايناً في العمل القضائي بين من يعتد بتاريخ وقوع الاعتداء ومن يعتد بتاريخ إنجاز الخبرة، وهي مسألة قانونية تحسمها المحكمة ولا يستقل بها الخبير. ويعتمد الخبير في تقويمه على مجموعة من المعايير التي تختلف حسب نوعية العقار؛ فإذا كان قابلاً للبناء وجب الأخذ بعين الاعتبار عدد الطبقات المسموح ببنائها، وكذا الوضعية القانونية للعقار محفظاً كان أو غير محفظ. وكل هذه المعايير يتم تضمينها في تقرير الخبير، وهي التي تعطي قيمة لعمله وتجعل القضاء والأطراف يطمنون إلى التعويض المقترح من طرفه²⁶²⁵.

المبحث الثاني: الرقابة القضائية على الخبرة في ضوء القانون رقم 58.25

إذا كانت الخبرة القضائية تشكل وسيلة فنية وتقنية تساعد المحكمة على استجلاء العناصر التي يتوقف عليها الفصل في النزاع، فإن فعاليتها تظل مرتبطة بمدى احترام الخبير للضوابط القانونية المؤطرة لممارسته لمهامه، وبمدى خضوعه للرقابة القضائية أثناء إنجازها.

وقد حرص المشرع المغربي، من خلال القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية، على إقرار مجموعة من الضمانات التي تكفل حسن سير الخبرة، وتحقيق التوازن بين متطلبات البحث الفني وحقوق الأطراف ومبدأ المواجهة، مع إخضاع الخبير لمراقبة المحكمة أو القاضي المكلف بالقضية.

ولا تقتصر الرقابة القضائية على مجرد تتبع إجراءات إنجاز الخبرة، وإنما تمتد آثارها إلى ترتيب الجزاءات عند الإخلال بالقواعد القانونية المنظمة لها، فضلاً عن مساءلة الخبير عن الأضرار التي قد تترتب عن أخطائه، سواء على المستوى المدني أو التأديبي أو الجنائي، بحسب طبيعة الفعل المرتكب وخطورته.

2624 المادة 8 من القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.91.225 بتاريخ 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993)، كما وقع تغييره وتتميمه.

2625 رضوان أرطيم، الخبرة القضائية ودورها في حل المنازعات العقارية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 81.

ومن ثم، يقتضي الوقوف على هذه الرقابة القضائية تناول مختلف الضمانات المقررة لحسن إنجاز الخبرة، والجزاءات المترتبة عن مخالفتها، إلى جانب المسؤوليات التي يمكن أن يتحملها الخبير نتيجة إخلاله بواجباته المهنية والقانونية.

المطلب الأول: رقابة المحكمة على تقرير الخبرة

تشكل رقابة المحكمة على الخبرة ضماناً أساسية لاحترام الخبير للمقتضيات القانونية المنظمة لمهمته، كما تساهم في حماية حقوق الأطراف وتحقيق حسن سير العدالة.

ولا تقتصر هذه الرقابة على مرحلة إنجاز الخبرة، وإنما تمتد كذلك إلى كيفية تعامل المحكمة مع النتائج التي توصل إليها الخبير ومدى اعتمادها عليها في تكوين قناعتها.

ومن هذا المنطلق، سننظر في (الفقرة الأولى) إلى الضمانات الإجرائية للخبرة والجزاء المترتبة عن الإخلال بها، باعتبارها من أهم الآليات الكفيلة بضمان سلامة إجراءات الخبرة. بينما سنخصص (الفقرة الثانية) للسلطة التقديرية للمحكمة في تقدير تقرير الخبرة، ورقابة محكمة النقض على تعليلها.

الفقرة الأولى: الضمانات الإجرائية للخبرة وجزاء الإخلال بها

تخضع الخبرة القضائية لمجموعة من الضمانات الإجرائية التي تهدف إلى ضمان حسن سيرها واحترام حقوق الأطراف، وتتمثل هذه الضمانات في احترام مبدأ المواجهة وحقوق الدفاع، وضمان حياد الخبير واستقلاله، وخضوع أعماله لرقابة المحكمة. كما يلتزم الخبير باحترام المهمة والأجال التي تحددها المحكمة وإنجاز تقريره وفق الضوابط القانونية، غير أن فعالية هذه الضمانات تقتضي ترتيب جزاء عند الإخلال بها، خاصة إذا كان الإخلال مؤثراً في حقوق الأطراف أو في سلامة الخبرة. ويمكن تقسيم الضمانات بشكل واضح إلى مرحلتين:

أولاً: ضمانات تعيين الخبير وتحديد مهمته

تتمثل أولى الضمانات في تعيين الخبير وتحديد نطاق مهمته، حيث تتولى المحكمة تعيين خبير مختص، وهذا يستشف من خلال الفقرة الأولى من المادة 123 من قانون المسطرة المدنية التي تنص على: "إذا أمرت المحكمة أو القاضي المقرر أو القاضي المكلف بالقضية بإجراء خبرة، عين خبير قضائي أو أكثر مختص في الميدان المطلوب إجراء الخبرة فيه ليقوم بهذه المهمة، إما تلقائياً أو باقتراح من الأطراف أو باتفاقهم، شخفاً ذاتياً كان أم اعتبارياً".

أما الضمانة الثانية فتتمثل في حصر مهمة الخبير في المسائل التقنية والفنية ومنعه من إبداء أي رأي في الجوانب القانونية، طبقاً للمادة 3 من القانون رقم 01.24²⁶²⁶، وهو المقتضى نفسه الذي كانت تقرره المادة 2 من القانون رقم 45.00. وتتمثل الضمانة الثالثة في أداء اليمين والالتزام بالأمانة والتجرد والاستقلال، إذ نصت الفقرات الثانية والثالثة والرابعة من المادة 123 من ق.م. على أنه: "وعند عدم وجود خبير مدرج بالجدول يمكن، بصفة استثنائية، تعيين خبير من خارج الجدول على أن يؤدي اليمين الخاصة بالخبراء وفق مقتضيات القانون المتعلق بالخبراء القضائيين تحت طائلة بطلان الخبرة. وإذا تعلق الأمر بشخص اعتباري تؤدي هذه اليمين وفق مقتضيات القانون رقم 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين. وفي جميع الأحوال تجب الإشارة في الحكم إلى تاريخ أداء اليمين".

ويلاحظ أن المادة 123 من ق.م. تحيل، بشأن يمين الشخص الاعتباري، على القانون رقم 45.00، وهو ما ينسجم مع استمرار سريان هذا القانون إلى حين دخول القانون رقم 01.24 حيز التنفيذ، على أن تنصرف الإحالة بعد ذلك إلى القانون الجديد.

2626 تنص المادة 3 من القانون رقم 01.24 على أنه: "يتولى الخبير القضائي بتكليف من المحكمة التحقيق في نقط تقنية، ويمنع عليه أن يبدي أي رأي في الجوانب القانونية. يمكن للمحاكم أن تستعين بأراء الخبراء القضائيين على سبيل الاستئناس دون أن تكون ملزمة بها".

أما الضمانة الرابعة فتتمثل في إمكانية تجريخ الخبير بسبب ما يمس حياده واستقلاله، كما هو منصوص عليه في المادة 126²⁶²⁷ من ق.م.م.

ثانيا: ضمانات إجراء الخبرة

من بين ضمانات إجراء الخبرة نجد أولا مبدأ المواجهة وحضور الأطراف، الذي نص عليه المشرع صراحة في المادة 127²⁶²⁸ من قانون المسطرة المدنية.

فالمادة تلزم الخبير، تحت طائلة البطلان، باستدعاء الأطراف ومحامهم ووكلائهم لحضور إنجاز الخبرة، كما تشترط ألا يباشر مهمته إلا بحضورهم أو بعد التأكد من توصلهم بالاستدعاء بصفة قانونية، وذلك قبل خمسة أيام على الأقل، إلا في حالة الاستعجال. كما يضمن الخبير أقوال الأطراف وملاحظاتهم في محضر يرفق بالتقرير.

وأیضا من خلال تمكين المشرع الأطراف من أخذ نسخة من محضر الخبير، وتقديم مستنتاجاتهم بشأنه عند الاقتضاء، وذلك حسب الفقرة الأخيرة من المادة 124 من قانون المسطرة المدنية.

كما يلتزم الخبير بالحياد والاستقلال وعدم الانحياز لأي طرف، وذلك من خلال مسطرة تجريخه.

وعزز المشرع ضمانات إجراء الخبرة من خلال إنجاز الخبير لمهمته تحت رقابة المحكمة أو القاضي المقرر أو القاضي المكلف بالقضية، مع إمكانية حضور القاضي لعمليات الخبرة متى اعتبر ذلك مفيدا، وذلك طبقا للمادة 127. وأيضا حسب المادة 52 من القانون 01.24 التي تنص على: "يقوم الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف بمراقبة الخبراء القضائيين المسجلين بجدول المحكمة المذكورة بمن فيهم الخبراء القضائيين المسجلين بالجدول الوطني. تنصب عمليات المراقبة على مدى التزام الخبير القضائي بواجباته المحددة في هذا القانون...". وتتكامل هاتان الرقابتان في ضمان حسن أداء الخبير لمهامه، إذ تهم الأولى سير الخبرة في إطار الدعوى، بينما تنصب الثانية على مدى احترام الخبير لواجباته المهنية والقانونية.

كما يترتب عن الإخلال بالضوابط المنظمة للخبرة بحسب طبيعة المخالفة جزاءات مختلفة، فقد يصل الأمر إلى بطلان الإجراء عند الحالات التي نص فيها المشرع صراحة على ذلك، كما قد يترتب عن إخلال الخبير بواجباته المهنية قيام مسؤوليته التأديبية وما يترتب عنها من عقوبات مقرر قانونا.

وأخيرا وليس آخرا لا تكون المحكمة ملزمة برأي الخبير، وإنما تملك سلطة تقدير نتائجه، كما يمكنها الاستعانة بخبير آخر من أجل استيضاح الجوانب التقنية للنزاع، وذلك طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 130 التي نصت على: "...لا تلزم المحكمة أو القاضي المقرر أو القاضي المكلف بالقضية برأي الخبير المعين، ويبقى لهم الحق في انتداب خبير آخر من أجل استيضاح الجوانب التقنية للنزاع"، وعلى هذا النهج سارت الفقرة الثانية من المادة 2629³ من القانون رقم 01.24.

الفقرة الثانية: السلطة التقديرية للمحكمة ورقابة محكمة النقض على التعليل

يكتسي تقرير الخبرة أهمية خاصة في تكوين قناعة المحكمة، بالنظر إلى ما يتضمنه من نتائج فنية وتقنية تساعد على استجلاء بعض جوانب النزاع، ورغم أهميته إلا أن المحكمة لا تجعله ملزما لها في جميع الأحوال، ويبقى تقدير قيمته ومدى الاستناد إليه لهذه الأخيرة.

2627 حددت المادة 126 من ق.م.م أسباب تجريخ الخبير الذي لم يعين باتفاق الأطراف، ومنها: وجود مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة في النزاع للخبير أو لزوجه أو لأحد أصولهما أو فروعهما، ووجود قرابة أو مصاهرة بينه أو بين زوجه وأحد الأطراف إلى غاية الدرجة الرابعة، ووجود دعوى قائمة أو منتهية منذ أقل من سنتين بينه أو بين أقاربه المذكورين وأحد الأطراف، والصداقة أو علاقة التبعية أو العداوة المشهورة، وتعيينه لإنجاز الخبرة في غير مجال تخصصه.

2628 تلزم المادة 127 من ق.م.م الخبير، تحت طائلة البطلان، باستدعاء الأطراف ومحامهم ووكلائهم طبقا للمادة 83 وما يليها من القانون نفسه، قبل خمسة أيام على الأقل من الموعد المحدد لإجراء الخبرة ما لم تأمر المحكمة بخلاف ذلك في حالة الاستعجال، وتوجب عليه إجراء محاولة الصلح بين الأطراف وتضمين أقوالهم وملاحظاتهم في محضر يوقعونه معه، وتقضي بأن يقوم بمهمته تحت مراقبة المحكمة أو القاضي المقرر أو القاضي المكلف بالقضية، الذي يمكنه حضور عمليات الخبرة إذا اعتبر ذلك مفيدا.

2629 سبقت الإشارة إلى نص هذه المادة أعلاه.

فمن خلال المادة 130²⁶³⁰ من ق.م.م يستفاد أن للمحكمة كامل السلطة في الأخذ برأي الخبير أو عدم الأخذ به، وكذا يمكنها انتداب خبير آخر من أجل استيضاح الجوانب التقنية للنزاع، ومنه يمكن القول بأن الخبير هو مجرد مساعد للمحكمة في المسائل الفنية والتقنية، وأن رأيه لا يقيد القاضي، وبالتالي فالمحكمة تملك سلطة تقدير قيمة التقرير، فلها أن تأخذ به إذا اقتنعت بما انتهى إليه، كما لها أن تستبعده إذا لم تجد فيه ما يكفي لتكوين قناعتها.

كما نصت المادة 3 من القانون رقم 01.24 على أنه يمكن للمحاكم أن تستعين بأراء الخبراء القضائيين على سبيل الاستئناس دون أن تكون ملزمة بها.

وهنا يطرح التساؤل: لماذا لم يلزم المشرع القاضي بالأخذ بتقرير الخبرة؟ والجواب أن مهمة الخبير الفنية، بينما مهمة القاضي القانونية وقضائية؛ فالخبير يقدم المعطيات التقنية، والقاضي هو الذي يربط هذه المعطيات بالقانون ويصدر الحكم.

وإذا شاب التقرير نقص أو إغفال أو غموض فإنه ليس من الضروري أن تستبعده المحكمة، بل يمكنها أن ترجع التقرير إلى الخبير لتدارك النقص دون أي مصاريف، كما يمكنها أن تقوم تلقائياً أو بطلب من أحد الأطراف باستدعائه لجلسة معينة يستدعي لها جميع الأطراف لتقديم الإيضاحات والمعلومات اللازمة التي تضمن في محضر، وذلك طبقاً للمادة 128²⁶³¹ من قانون المسطرة المدنية.

إذن السلطة التقديرية هنا لا تقتصر على الأخذ بالخبرة أو عدم الأخذ بها، بل تظهر كذلك في تقدير مدى كفاية الخبرة والحاجة إلى استكمالها أو إجراء خبرة أخرى.

غير أن السلطة التقديرية التي تتمتع بها المحكمة في تقدير تقرير الخبرة لا يمكن اعتبارها سلطة مطلقة، إذ تظل مقيدة بضرورة احترام القواعد القانونية وبيان الأسباب التي استندت إليها في تكوين قناعتها.

فكلما قررت المحكمة عدم الأخذ بنتائج الخبرة، خاصة إذا كانت هذه الأخيرة لها تأثير في نتيجة النزاع، فإن مجرد التصريح باستبعادها لا يكون كافياً، وإنما يتعين عليها بيان الأسباب التي جعلتها لا تطمئن إلى ما انتهى إليه الخبير.

وبذلك، فإن حرية المحكمة في تقدير الخبرة تقابلها ضرورة تعليل موقفها منها تعليلاً واضحاً وكافياً، بما يسمح للأطراف بالوقوف على الأساس الذي بني عليه الحكم، ويفتح المجال أمام محكمة النقض لمراقبة مدى سلامة هذا التعليل وكفايته.

وقد كرست محكمة النقض هذا الاتجاه في قرار صادر في منازعة تتعلق بتقدير القيمة المصرح بها لعقار في مواجهة الثمن المرجعي الذي حددته الإدارة، حيث اعتبرت أن اعتماد المحكمة على تقرير الخبرة لرد منازعة الطاعن في الثمن الإجمالي للموجودات العقارية، مع إغفال مناقشة وثيقة تم الاستدلال بها لإثبات الثمن المرجعي المحدد من طرف الإدارة، رغم ما قد يكون لها من أثر في قضائها، يجعل قرارها ناقص التعليل. ويستفاد من هذا القرار أن السلطة التقديرية للمحكمة في تقدير الخبرة لا تحول دون التزامها بمناقشة الحجج والوثائق الجوهرية المعروضة عليها، وأن عدم مواجهتها لعناصر من شأنها التأثير في النتيجة التي انتهت إليها يعرض قرارها للنقض بسبب قصور التعليل.²⁶³²

2630 تنص الفقرة الأخيرة من المادة 130 من القانون رقم 58.25 على أنه: "لا تلزم المحكمة أو القاضي المقرر أو القاضي المكلف بالقضية، حسب الحالة، برأي الخبير المعين أو الخبراء المعينين، ويبقى لهم الحق في انتداب خبير آخر أو خبراء آخرين من أجل استيضاح الجوانب الفنية للنزاع".

2631 تنص المادة 128 من القانون 58.25 على: "يمكن للمحكمة أو القاضي المقرر أو القاضي المكلف بالقضية، إرجاع التقرير إلى الخبير ليقوم دون مصاريف بتدارك النقص أو الإغفال أو الغموض الحاصل فيه، كما يمكن تلقائياً أو بطلب من أحد الأطراف، استدعاء الخبير لجلسة معينة يستدعي لها جميع الأطراف، لتقديم الإيضاحات والمعلومات اللازمة التي تضمن في محضر موضوع رهن إشارتهم".

2632 قرار محكمة النقض عدد 3/345، بتاريخ 18 يونيو 2019، الملف عدد 2017/3/1925.

المطلب الثاني: الرقابة على الخبير ومساءلته

إذا كان الخبير القضائي يضطلع بدور أساسي في مساعدة القضاء على استجلاء الجوانب الفنية والتقنية التي يتوقف عليها الفصل في النزاع، فإن أهمية هذه المهمة تقتضي إخضاع الخبير لمختلف صور الرقابة والمساءلة، ضماناً لحسن أدائه لمهامه والتزامه بالحياد والنزاهة واحترام القواعد القانونية المنظمة للخبرة.

لذلك، لم يكتف المشرع بتنظيم كيفية ممارسة الخبير لمهامه، وإنما أحاطها بمجموعة من آليات الرقابة، ورتب على الإخلال بالواجبات المهنية والقانونية قيام أنواع مختلفة من المسؤولية.

وعليه، سيتم تناول الرقابة على الخبير ومساءلته من خلال التمييز بين الرقابة الإدارية والمسؤولية التأديبية (الفقرة الأولى)، ثم المسؤولية المدنية والمسؤولية الجنائية (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: الرقابة الإدارية والمسؤولية التأديبية

في هذه الفقرة سنتطرق إلى الرقابة الإدارية على الخبير من خلال بيان الجهات المختصة بممارستها ومظاهرها (أولاً)، ثم المسؤولية التأديبية (ثانياً).

أولاً: الرقابة الإدارية على الخبير

أسند المشرع مهمة مراقبة الخبراء القضائيين إلى الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف، باعتباره الجهة المكلفة بالسهر على احترام الخبير للالتزامات المهنية والقانونية المفروضة عليه.

وتشمل هذه الرقابة الخبراء القضائيين المسجلين بجدول محكمة الاستئناف، بما في ذلك الخبراء المسجلين بالجدول الوطني، وذلك ببيان رغبة المشرع في اتساع نطاق الرقابة ليشمل مختلف الخبراء الخاضعين للنظام القانوني المنظم للمهنة، وذلك طبقاً للفقرة الأولى من المادة 52²⁶³³ من القانون المنظم لمهنة الخبراء القضائيين.

وحسب الفقرة الثانية من هذه الأخيرة فإن الرقابة لا تنصب على الجانب الفني لتقرير الخبرة أو على السلطة التقديرية للمحكمة في تقدير نتائجه، وإنما تنصب أساساً إلى مدى احترام الخبير للواجبات المهنية والقانونية المفروضة عليه بموجب القانون المنظم للمهنة.

ويستفاد من الفقرة الأخيرة من المادة نفسها أن للوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف المختص صلاحية إجراء الأبحاث اللازمة بشأن التقارير والشكايات والوشايات المقدمة ضد الخبراء القضائيين، أو المحالة إليه من طرف السلطة الحكومية المكلفة بالعدل. ولا تقتصر هذه الصلاحية على مجرد تلقي ما يرد بشأن الخبير، وإنما يتم التحقق من الوقائع والمعطيات المرتبطة بها، وذلك ما يساهم في ضمان احترام الخبير للواجبات القانونية والمهنية المفروضة عليه. كما أوجب المشرع على الوكيل العام للملك، بعد إجراء الأبحاث اللازمة، رفع تقرير بشأنها إلى السلطة الحكومية المكلفة بالعدل.

وطبقاً للمادة 53²⁶³⁴ من القانون نفسه، تنعقد سلطة توقيف الخبير القضائي للسلطة الحكومية المكلفة بالعدل، ويمكن أن يتم التوقيف إما تلقائياً أو بناء على اقتراح من الوكيل العام للملك.

2633 تنص المادة 52 من القانون 01.24 على: "يقوم الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف بمراقبة الخبراء القضائيين المسجلين بجدول المحكمة المذكورة بمن فيهم الخبراء القضائيين المسجلين بالجدول الوطني. تنصب عمليات المراقبة على مدى التزام الخبير القضائي بواجباته المحددة في هذا القانون. يجري الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف المختص الأبحاث اللازمة في شأن التقارير والشكايات والوشايات المقدمة ضد الخبراء القضائيين أو المحالة من طرف السلطة الحكومية المكلفة بالعدل، ويرفع تقريراً بشأنها إلى هذه الأخيرة".

2634 تخول المادة 53 من القانون رقم 01.24 للسلطة الحكومية المكلفة بالعدل، تلقائياً أو بناء على اقتراح من الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف المختص، توقيف الخبير القضائي مؤقتاً عن ممارسة مهامه بسبب إخلالات خطيرة، مع فتح متابعة تأديبية في حقه، على أن يستأنف مهامه تلقائياً وبقوة القانون إذا لم يبت في المتابعة داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغه بقرار التوقيف. كما تجيز توقيفه مؤقتاً إذا فتحت في مواجهته متابعة زجرية من أجل أفعال تغل بالأمانة أو الشرف أو الأخلاق الحميدة، وتمكنه من طلب رفع التوقيف أمام لجنة التأديب.

فالوكيل العام للملك يتكلف بالمراقبة والبحث واقتراح التوقيف، بينما السلطة الحكومية المكلفة بالعدل هي من تتخذ قرار التوقيف المؤقت.

وهنا يطرح سؤال جوهري يكمن في متى يمكن التوقيف؟

المشرع نص في المادة نفسها على أنه يتم التوقيف بسبب وجود إخلالات خطيرة، مما يفيد أن التوقيف المؤقت مرتبط بخطورة الإخلال.

ويكتسي التوقيف طابعاً مؤقتاً واحترازياً، إذ لا يشكل في حد ذاته عقوبة تأديبية نهائية، وإنما يهدف إلى منع الخبير مؤقتاً من الاستمرار في ممارسة مهامه إلى حين البت في المتابعة التأديبية. وإذا لم يتم البت في المتابعة التأديبية داخل أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغ قرار التوقيف، فيستأنف الخبير ممارسة مهامه تلقائياً وبقوة القانون.

ثانياً: المسؤولية التأديبية للخبير القضائي

يمكن تعريف المسؤولية التأديبية للخبير القضائي، بأنها الإجراءات المترتبة عن إخلال الخبير بواجب مهني مرتبط بمزاولة الخبرة القضائية أو أكثر، والتي تنتهي بثبوت خطئه، وتوقيع جزاء تأديبي عليه من قبل السلطة التأديبية المختصة.

وبالتالي لم يقتصر المشرع المغربي في تنظيم المسؤولية التأديبية للخبير القضائي على نص قانوني واحد، وإنما نظمها من خلال كل من قانون الخبراء القضائيين رقم 01.24 وقانون المسطرة المدنية، حيث حدد في الأول المخالفات والجزاءات التأديبية التي يمكن أن يتعرض لها الخبير، بينما تضمن قانون المسطرة المدنية بعض المقتضيات المتعلقة بالجزاءات المترتبة عن إخلاله بمهامه القضائية.

وفي إطار القانون المتعلق بالخبراء القضائيين فإن المسؤولية التأديبية تقوم للخبير القضائي عند إخلاله بالواجبات المرتبطة بمهامه، أو مخالفته للقواعد القانونية المنظمة لمهنة الخبرة، كما تقوم عند ارتكابه أفعالاً تتنافى مع مبادئ الاستقامة والتجرد والأخلاق الحميدة، وهذا ما جاءت به المادة 54.

وتكتسي هذه المسؤولية أهمية خاصة بالنظر إلى طبيعة الدور الذي يقوم به الخبير باعتباره مساعداً للقضاء، مما يفرض عليه الالتزام بالحياد والنزاهة واحترام القواعد المهنية أثناء إنجاز أعمال الخبرة.

وتبدأ المسطرة التأديبية بإجراء الأبحاث اللازمة بشأن الشكايات والتقارير المتعلقة بالأفعال المنسوبة إلى الخبير، حيث يتولى الوكيل العام للملك لدى محكمة الاستئناف إجراء هذه الأبحاث ورفع تقرير بشأنها إلى السلطة الحكومية المكلفة بالعدل.

ويمكن تحريك المتابعة التأديبية من طرف هذه الأخيرة أو من طرف الوكيل العام للملك²⁶³⁵. كما يمكن، في حالة ارتكاب الخبير لإخلالات خطيرة أو متابعته زجراً، اتخاذ قرار بتوقيفه مؤقتاً عن ممارسة مهامه كإجراء احترازي إلى حين صدور مقرر قضائي نهائي²⁶³⁶.

وحسب المادة 55²⁶³⁷ من القانون المنظم لمهنة الخبراء فقد حرص المشرع على جعل العقوبات التأديبية متدرجة بحسب خطورة المخالفة المرتكبة، حيث حددها في الإنذار، والتوبيخ، والإيقاف عن ممارسة مهام الخبرة لمدة لا تتجاوز ستة أشهر، ثم التشطيط من جدول الخبراء القضائيين باعتباره أشد العقوبات التأديبية. ويعكس هذا التدرج رغبة المشرع في تحقيق التناسب بين طبيعة الإخلال المهني والعقوبة المقررة له، بما يضمن عدم مساواة المخالفات البسيطة بالإخلالات الجسيمة التي تمس نزاهة المهنة وسمعتها.

2635 طبقاً للمادتين 52 و 56 من القانون المنظم لمهنة الخبراء رقم 01.24.

2636 طبقاً للمادة 53 من القانون المنظم لمهنة الخبراء رقم 01.24.

2637 تنص المادة 55 من القانون 01.24 على: "العقوبات التأديبية التي يمكن أن تصدر في حق الخبير القضائي هي: 1. الإنذار؛ 2. التوبيخ؛ 3. التوقيف عن ممارسة مهام الخبرة القضائية لمدة لا تتجاوز ستة أشهر؛ 4. التشطيط من جدول الخبراء القضائيين".

وإلى جانب هذه المقتضيات الخاصة، تناول قانون المسطرة المدنية بدوره مسؤولية الخبير عن الإخلال بالمهام المسندة إليه، وذلك من خلال ترتيب مجموعة من الآثار والجزاءات عند عدم إنجاز الخبرة أو رفض القيام بها دون عذر مقبول، حيث نص في المادة 125 أولاً حالات إخلال الخبير بمهمته، والمتثلة في عدم إنجازها داخل الأجل المحدد، أو تعذر إنجازها، أو رفض القيام بها دون عذر مقبول، ورتب عن ذلك إمكانية استبداله بخبير آخر دون استدعاء الأطراف، مع إشعارهم فوراً بهذا التغيير. كما أن المشرع لم يحصر صلاحية الاستبدال في المحكمة فقط، بل خولها كذلك للقاضي المقرر أو القاضي المكلف بالقضية أو من يتم انتدابه من أعضاء هيئة المحكمة، وهو ما يعكس توجهاً نحو تبسيط وتسريع إجراءات الخبرة. ومن جهة أخرى، رتب المادة مسؤولية مالية على الخبير، إذ أجازت الحكم عليه بالمصاريف والتعويضات الناتجة عن تأخير إنجاز الخبرة لفائدة الطرف المتضرر، فضلاً عن غرامة لفائدة الخزينة العامة تعادل ضعف أتعابه، وذلك بصرف النظر عن الجزاءات التأديبية، مما يدل على أن المسؤولية المترتبة عن إخلال الخبير بمهمته أمام القضاء يمكن أن تقوم بشكل مستقل عن مسؤوليته التأديبية المهنية.

ومقارنة بالفصل 61 السابق من قانون المسطرة المدنية فإنه يتضح أن المادة 125 لم تغير جوهر الجزاء، وإنما عملت على توسيع حالات الاستبدال وتدقيق الجهة المختصة وإجراءات الإشعار، بما يعزز فعالية الخبرة القضائية ويضمن استمرار سير الدعوى دون أن يؤدي تقاعس الخبير إلى تعطيلها.

الفقرة الثانية: المسؤولية المدنية والمسؤولية الجنائية

سنخصص هذه الفقرة للمسؤولية المدنية للخبير القضائي (أولاً)، ثم للمسؤولية الجنائية للخبير القضائي (ثانياً).

أولاً: المسؤولية المدنية للخبير القضائي

كرس القانون رقم 01.24 صراحة مسؤولية الخبير القضائي المدنية عن الأضرار الناتجة عن أخطائه المرتكبة أثناء ممارسة مهامه، وهي مسؤولية تقصيرية في أساسها يرجع بشأنها إلى القواعد العامة. ويتحقق هذا الصنف من المسؤولية عند الإخلال بالالتزام القانوني العام بعدم الإضرار بالغير. وباعتبار الخبير القضائي من مساعدي القضاء المكلفين باستجلاء عناصر فنية معينة، ومسجلاً بأحد الجداول، فإنه لا يعتبر تابعاً للخصوم، فإذا ارتكب خطأ مهنيًا أضر بأحدهم كان مسؤولاً على أساس المسؤولية التقصيرية وفق الفصول 77 و78 من ق.ل.ع.²⁶³⁸، اللذين حددا أركانها الرئيسية وهي:

الخطأ: وصور خطأ الخبير الموجب لمسؤوليته لا تقع تحت الحصر، ويمكن تقسيمه إلى قسمين خطأ عادي الذي يصدر عن الخبير بوصفه شخصاً عادياً خارج تخصصه المهني، وخطأ مهني الذي ينصرف إلى مخالفة الخبير القضائي للقواعد الفنية والتقنية التي تنظم التخصص الذي ينتهي إليه.

وهذه الأخطاء يمكن أن نميز فيها بين الخطأ الجسيم الذي لا يقع فيه حتى أقل الناس حرصاً، والخطأ اليسير الذي لا يقع فيه الشخص المعتاد إذا وجد في ظروف الخبير نفسها؛ وكل هذه الأخطاء يتحملها الخبير باعتباره مهنيًا متخصصاً يسأل عن خطئه المهني وعن خطئه العادي، ولو كان يسيراً.

الضرر: لكي تتحقق المسؤولية، يجب أن يتولد عن خطأ الخبير القضائي ضرر²⁶³⁹، ومن الأضرار التي يمكن أن يسأل عنها الخبير القضائي في هذا الإطار المصروفات التي أنفقها أحد الخصوم، من أجل إجراء خبرة جديدة²⁶⁴⁰، نتيجة عدم تقييد الخبير القضائي

2638 قانون الالتزامات والعقود، الصادر بتاريخ 9 رمضان 1331 (12 غشت 1913)، كما وقع تغييره وتتميمه.

2639 عرف المشرع المغربي الضرر في الفصل 98 من ق.ل.ع. كما يلي: "الضرر في الجرائم وأشياء الجرائم، هو الخسارة التي ألحقت بالمديعي فعلاً والمصروفات الضرورية التي اضطر أو سيضطر إلى إنفاقها لإصلاح نتائج الفعل الذي ارتكب إضراراً به، وكذلك ما حرم منه ومن نفع في دائرة الحدود العادية لنتائج هذا الفعل ويجب على المحكمة أن تقدر الأضرار بكيفية مختلفة حسبما تكون ناتجة عن خطأ المدين أو عن تدليس".

2640 محمد الكشور، الخبرة القضائية في قانون المسطرة المدنية (دراسة مقارنة)، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2000، ص 67.

بما هو مقرر في الحكم، وكذا ضياع الوقت والجهد في حالة إنجاز خبرة تكميلية على اعتبار أن الخبير لم ينجز مهمته بالشكل المطلوب قانونا.

إلا أن الإشكالية التي تبقى مطروحة في هذا الصدد، تتمثل في حالة اعتماد المحكمة على خبرة معيبة وعلى إثرها ضاع حق أحد الخصوم بمقتضى حكم أصبح نهائيا، فهل يمكن لهذا الطرف أن يطالب الخبير بتعويض عن الضرر الذي لحقه رغم أنه قد بلغ بإيداع التقرير بكتابة الضبط لأخذ نسخة منه والتعقيب عليه لكنه لم يفعل ذلك؟

يذهب أحد الباحثين²⁶⁴¹ إلى أنه لا يمكن لهذا الطرف أن يطالب بأي تعويض، لأن المشرع عندما جعل على عاتق كتابة الضبط تبليغ الأطراف بإيداع تقرير الخبير، فذلك لسد الباب على الخصوم من أجل كل الدفوع التي ستوجه ضد الخبرة، بعد صدور الحكم الفاصل في الموضوع ومن ثم فإن هذا الطرف كان يجب عليه أن يعقب على تقرير الخبرة عند تبليغه بإيداعه، وذلك بطلب استبعاده وإنجاز خبرة مضادة.

العلاقة السببية: إن القضاء يتوصل إلى مسؤولية الخبير عندما يكتشف وجود رابطة سببية بين خطأ الخبير القضائي، والضرر الذي أصاب أحد الخصوم، فإذا انتفت هذه الرابطة برئت ذمة الخبير من التعويض ويبقى للمحكمة صلاحية لتقرير وجودها من عدمه، والتي لا تخضع في استخلاصها لرقابة محكمة النقض باعتبارها من أمور الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع. أما الخبرة الاتفاقية أو الاستشارية، التي يعهد بها شخص أو أكثر إلى خبير خارج أي انتداب قضائي، فتخضع مسؤولية الخبير فيها لقواعد المسؤولية العقدية متى ثبتت العلاقة السببية بين خطئه والضرر اللاحق بمن أنجزت الخبرة لفائدته²⁶⁴²، وهي تخرج بذلك عن نطاق هذه الدراسة المخصصة للخبرة القضائية.

ثانيا: المسؤولية الجنائية للخبير القضائي

سنتناول في إطار المسؤولية الجنائية، ما يتعلق ببعض صور المسؤولية الجنائية للخبير والمتمثلة في جريمة الرشوة (أ)، ثم جريمة شهادة الزور (ب).

أ- جريمة الرشوة

نصت المادة 42 من القانون رقم 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين على أنه: "يعد مرتكبا لجريمة الرشوة ويعاقب عليها بالعقوبات المقررة لها في مجموعة القانون الجنائي، كل خبير تسلم بالإضافة إلى الأتعاب والمصاريف المستحقة مبالغ مالية أو منافع كيفما كان نوعها، بمناسبة قيامه بالمهمة المنوطة به"²⁶⁴³، وهو المقتضى الذي حافظ عليه القانون رقم 01.24 ضمن مقتضياته الزجرية. ويندرج هذا المقتضى ضمن الإطار العام لجريمة الرشوة المنصوص عليها في الفصل 248 من القانون الجنائي²⁶⁴⁴، الذي يعاقب من بين صور الرشوة، كل من طلب أو قبل عرضا أو وعدا، أو طلب أو تسلم هبة أو هدية أو أية فائدة أخرى، من أجل إصدار قرار أو إبداء رأي لمصلحة شخص أو ضده، بصفته حكما أو خبرا عينته السلطة الإدارية أو القضائية أو اختاره الأطراف. ومن ثم فإن المشرع أعاد، في قانون الخبراء القضائيين، التنصيص على جريمة الرشوة المرتكبة من طرف الخبير رغم تنظيمها في القانون الجنائي، حرصا منه على تخليق المهنة والارتقاء بها. ويختلف هذا الفعل عن تضمين الخبير تقريره الشفوي أو الكتابي رأيا كاذبا أو وقائع مخالفة للحقيقة؛ إذ لا يندرج ذلك في جريمة الرشوة ما لم يكن مقابل فائدة، وإنما يخضع لأحكام شهادة الزور التي تعرض لها في ما يلي²⁶⁴⁵.

2641 رضوان أرطيم، م س، ص 101.

2642 محمد الكشور، الخبرة القضائية في قانون المسطرة المدنية، م س، ص 172 و 173.

2643 المادة 42 من القانون رقم 45.00، م س.

2644 القانون الجنائي المغربي، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.59.413 بتاريخ 28 جمادى الثانية 1382 (26 نونبر 1962)، كما وقع تغييره وتتميمه.

2645 رضوان أرطيم، م س، ص 107.

ب- جريمة شهادة الزور

عرف المشرع في الفصل 368 من القانون الجنائي هذه الجريمة بأنها: "تغيير الحقيقة عمدا تغييرا من شأنه تضليل العدالة لصالح أحد الخصوم أو ضده، إذا أدلى بها شاهد بعد حلف اليمين في قضية جنائية أو مدنية أو إدارية، متى أصبحت أقواله نهائية"، ونص في الفصل 375 على أن: "الخبير الذي تعينه السلطة القضائية إذا قدم شفويا أو كتابيا في أية مرحلة من مراحل الدعوى رأيا كاذبا أو قرر وقائع يعلم أنها مخالفة للحقيقة، يعاقب بعقوبة شهادة الزور حسب التفصيلات المشار إليها في الفصول 369 إلى 372". وهو ما أكدته المادة 43 من القانون رقم 45.00، التي نصت على أن: "كل خبير منتدب لإنجاز خبرة بمقتضى مقرر قضائي قدم رأيا كاذبا أو ضمن تقريره وقائع يعلم أنها مخالفة للحقيقة أو أخفاها عمدا ومن شأنها أن تضلل العدالة، يعتبر مرتكبا لجريمة شهادة الزور ويعاقب عليها بالعقوبات المقررة لها في مجموعة القانون الجنائي"، وهو الحكم الذي أبقى عليه القانون رقم 01.24.

خاتمة:

يتضح من خلال ما سبق أن الخبرة القضائية أصبحت تحتل مكانة مهمة في مجال المنازعات العقارية، بالنظر إلى ما تثيره هذه المنازعات من مسائل فنية وتقنية لا يمكن للمحكمة الإحاطة بها بالمعارف القانونية وحدها. وقد أظهرت مختلف التطبيقات التي تم تناولها أن تدخل الخبير لا يقتصر على نوع معين من المنازعات، وإنما يمتد إلى دعاوى القسمة العقارية بما فيها قسمة العقارات الفلاحية، كما يظهر دوره في منازعات التعرض على مطلب التحفيظ ودعاوى الاعتداء المادي، من خلال القيام بالمعاينات والتحديدات والتقويمات الفنية التي تساعد المحكمة على تكوين قناعتها.

كما تبين أن أهمية الخبرة لا تعني منح الخبير سلطة الفصل في النزاع، إذ يظل دوره محصوراً في إبداء الرأي في المسائل الفنية والتقنية، بينما تحتفظ المحكمة بسلطانها في تقدير تقرير الخبرة والأخذ به أو استبعاده أو الأمر باستكمالها أو إجراء خبرة أخرى. غير أن هذه السلطة التقديرية تظل مرتبطة بضرورة احترام القواعد القانونية وتعليل موقف المحكمة من تقرير الخبرة، بما يسمح للأطراف بفهم الأساس الذي بني عليه الحكم، ويمكن محكمة النقض من ممارسة رقابتها على سلامة التعليل.

ومن جهة أخرى، أبانت الدراسة أن المشرع المغربي عمل على تعزيز الضمانات المحيطة بممارسة الخبرة القضائية، سواء من خلال قانون المسطرة المدنية رقم 58.25 أو القانون رقم 01.24 المتعلق بالخبراء القضائيين الذي سيحل محل القانون رقم 45.00، وذلك عبر تنظيم إجراءات تعيين الخبير وتحديد مهمته، وضمان حضور الأطراف ومناقشتهم لأعمال الخبرة، وإخضاع الخبير للمراقبة، مع ترتيب مجموعة من الآثار والجزاءات عند إخلاله بواجباته. كما أقر المشرع صورا متعددة لمساءلة الخبير، سواء على المستوى التأديبي أو المدني أو الجنائي، بحسب طبيعة الإخلال المرتكب.

وعليه، يمكن القول إن فعالية الخبرة القضائية في المنازعات العقارية لا ترتبط فقط بكفاءة الخبير وخبرته الفنية، وإنما تتوقف كذلك على مدى احترام الضوابط القانونية المؤطرة لعمله، وعلى فعالية الرقابة القضائية والمهنية للممارسة عليه، وعلى حسن تعامل المحكمة مع النتائج التي يتوصل إليها.

ومن خلال ذلك، يمكن اقتراح ما يلي:

- تعزيز التكوين المستمر للخبراء القضائيين، خاصة في الجوانب القانونية والإجرائية المرتبطة بممارسة مهامهم.
- الحرص على تعيين الخبير المتخصص في المجال الفني المرتبط بموضوع النزاع، تفادياً للخبرات التي لا تستجيب لطبيعة المسألة المعروضة.
- تعزيز فعالية الرقابة على الخبراء بما يضمن احترامهم للأجال والمهام المحددة لهم، دون أن تمتد هذه الرقابة إلى الحل القانوني للنزاع الذي يبقى من اختصاص القضاء.
- العمل على تحقيق مزيد من الدقة والوضوح في تقارير الخبرة، بما يمكن المحكمة والأطراف من مناقشة نتائجها والوقوف على الأسس التي بنيت عليها.
- الحرص على تعليل الأحكام عند عدم الأخذ بتقرير الخبرة، خاصة متى كان التقرير مؤثراً في تكوين قناعة المحكمة، ضماناً لحقوق الأطراف وتمكيناً لمحكمة النقض من ممارسة رقابتها.

❖ **لائحة المراجع****أولا: الكتب**

- حضري عبد العزيز، القانون القضائي الخاص، مطبعة الجسور، وجدة، الطبعة الرابعة، 2006.
- الكزبري مأمون، والعلوي العبدلوي، إدريس، شرح المسطرة المدنية في ضوء القانون المغربي، مطابع دار القلم، بيروت، طبعة 1973.
- الكشور محمد، الخبرة القضائية في قانون المسطرة المدنية: دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2000.
- الكشور محمد، القسمة القضائية في القانون المغربي، دار الكتاب الوطني، الطبعة الأولى، 1996.

ثانيا: الرسائل الجامعية

- أرطيم، رضوان، الخبرة القضائية ودورها في حل المنازعات العقارية، رسالة لنيل دبلوم الماستر في قانون العقود والعقار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2011-2012.

ثالثا: النصوص القانونية

- الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، كما وقع تغييره وتتميمه.
 - الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) المتعلق بالتحفيظ العقاري، كما وقع تغييره وتتميمه بالقانون رقم 14.07 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.177 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011).
 - مجموعة القانون الجنائي، الصادرة بتنفيذها الظهير الشريف رقم 1.59.413 بتاريخ 28 جمادى الثانية 1382 (26 نوفمبر 1962)، كما وقع تغييرها وتتميمها.
 - القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982)، الجريدة الرسمية عدد 3685 بتاريخ 15 يونيو 1983.
 - القانون رقم 41.90 المحدث بموجبه محاكم إدارية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.91.225 بتاريخ 22 من ربيع الأول 1414 (10 سبتمبر 1993)، كما وقع تغييره وتتميمه.
 - القانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية.
 - القانون رقم 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.01.126 بتاريخ 22 يونيو 2001، الجريدة الرسمية عدد 4918 بتاريخ 19 يوليو 2001.
 - القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.11.178 بتاريخ 25 من ذي الحجة 1432 (22 نوفمبر 2011).
 - القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.26.07 بتاريخ 22 من شعبان 1447 (11 فبراير 2026)، الجريدة الرسمية عدد 7485 بتاريخ 23 فبراير 2026.
 - القانون رقم 01.24 المتعلق بالخبراء القضائيين، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.26.59 بتاريخ 13 من صفر 1448 (28 يوليو 2026)، الجريدة الرسمية عدد 7533 بتاريخ 10 أغسطس 2026، ص 5091.
- رابعا: القرارات والأحكام القضائية**
- قرار المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) عدد 679، بتاريخ 27 يونيو 2000، الملف العقاري عدد 96.

- قرار المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) عدد 227، بتاريخ 26 ماي 2005، الملف المدني عدد 2002/7/1/3235.
- قرار المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) عدد 2088، بتاريخ 3 يونيو 2009، الملف المدني عدد 2007/1/1/424، منشور بسلسلة الاجتهاد القضائي، العدد الثاني، ماي 2011.
- قرار المجلس الأعلى (محكمة النقض حاليا) عدد 1127، بتاريخ 15 مارس 2011، الملف المدني عدد 2009/1/1/2059، غير منشور.
- قرار محكمة النقض عدد 3/345، بتاريخ 18 يونيو 2019، الملف عدد 2017/3/3/1925.
- قرار محكمة الاستئناف ببني ملال عدد 415، بتاريخ 15 ماي 2014، الملف عدد 2013/1615/777، غير منشور.
- حكم المحكمة الابتدائية بمكناس عدد 703 مكرر، بتاريخ 22 مارس 2014، الملف العقاري عدد 2008/4/138، غير منشور.