

# الخبرة القضائية في المنازعات العقارية

Judicial expertise in real estate disputes

م.م. مكي صالح عبدالله

جامعة آشور - كلية القانون

[Makki.salih@au.edu.iq](mailto:Makki.salih@au.edu.iq)

٢٠٢٥/٤/١٥ تاريخ استلام البحث: ٢٠٢٥/٧/٢٠ تاريخ قبول النشر:

## الملخص:

تُعد الخبرة القضائية أداة فنية مساندة للقضاء وليس دليلاً ملزماً بحد ذاته، إذ تظل المحكمة محتفظة بسلطتها التقديرية في اعتماد تقرير الخبير أو استبعاده وفقاً لما يتوفّر لها من قناعة. وتُثْرِز طبيعة المنازعات العقارية، التي غالباً ما تتطوّي على إشكالات تتعلّق بتحديد الحدود، وتبثّيت الملكية، وتقدير العقارات، الحاجة المتزايدة إلى خبرة فنية دقيقة تسند القاضي في الوصول إلى حكم عادل، وقد نظم قانون الإثبات العراقي رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ إجراءات الخبرة من حيث التعين، والتبيّغ، والتقدير في المواد (١٣٥-١٣٩)، غير أن الممارسة القضائية أظهرت وجود بعض التغرات التطبيقية. كما أجاز القانون للمحكمة الاستعانة بالخبراء على نفقة الدولة، على أن تُسْتَوفَى أجورهم من الطرف الخاسر في الدعوى، في توافر مُحْكَم بين تحقيق العدالة وضبط التكاليف. وقد خلص البحث إلى أن للخبرة القضائية إطاراً قانونياً واضحاً، إلا أنه ما زال بحاجة إلى تعزيز في الجوانب التنظيمية والرقابية، خاصة مع تزايد النزاعات العقارية وتضارب التقارير الفنية المقدمة في هذا المجال.

**الكلمات المفتاحية:** الخبرة القضائية، المنازعات العقارية، تقرير الخبير، قانون الإثبات، حجية التقرير، المحكمة.

## Abstract:

Judicial expertise is considered a technical tool that supports the judiciary but does not constitute binding evidence in itself, as the court retains discretionary authority to accept or reject the expert's report based on its own conviction. The nature of real estate disputes—often involving issues such as boundary determination, ownership verification, and property valuation—highlights the growing need for precise technical expertise to assist the judge in reaching a fair ruling. The Iraqi Law of Evidence No. (107) of 1979 regulates the procedures of expert testimony in Articles (135–139), covering appointment, notification, and evaluation. However, judicial practice has revealed certain procedural gaps in its implementation. The law also permits the court to engage experts at the state's expense, with costs recoverable from the losing party—striking a balance between ensuring justice and managing litigation expenses. The research concludes that while judicial expertise has a clear legal framework, it still requires further development in terms of organization and oversight, especially in light of the increasing complexity of real estate disputes and the inconsistency of expert reports.

**Keywords:** Judicial expertise, real estate disputes, expert report, Law of Evidence, evidentiary weight, court,



## المقدمة

تُعد الخبرة القضائية إحدى أهم الوسائل الفنية التي تلجم المحاكم عند النظر في الدعاوى التي تتجاوز حدود المعرفة القانونية للقاضي، وتدخل في نطاق تخصصات فنية دقيقة. وفي مقدمة هذه الدعاوى تأتي المنازعات العقارية، التي غالباً ما تتصل بمسائل تتعلق بتحديد حدود العقارات، وإزالة الشيوخ، وتشييت الملكية، والتجاوزات العقارية، وتخمين القيم السوقية، وهي كلها مسائل فنية بامتياز، تستلزم رأياً متخصصاً يعين المحكمة على تكوين قناعتها واستكمال عناصر الإثبات.

إن العقار بوصفه مالاً غير منقول يُعد من أكثر الموضوعات المثاررة أمام القضاء في الدول العربية عموماً، وفي العراق على وجه الخصوص، بسبب تعقيدات الواقع العمراني وتعدد وثائق الملكية والتجاوزات غير القانونية على الأراضي والعقارات العامة والخاصة. وبالنظر إلى هذه الخصوصية، فإن اللجوء إلى الخبرة القضائية في هذا النوع من المنازعات أصبح ضرورة عملية لا غنى عنها لتحقيق العدالة وضمان سلامية الأحكام القضائية.

تبغ أهمية هذا البحث من الدور الحيوي الذي يتطلع به الخبرة القضائية في الفصل العادل بين الخصوم، ومن الحاجة إلى تأطير هذا الدور ضمن قواعد قانونية واضحة تحدد شروط تعيين الخبر، وطبيعة مهمته، ومدى حجية تقريره أمام المحكمة. كما يكتسب الموضوع أهمية إضافية في ضوء ما تشهده الساحة العقارية من ازدياد النزاعات، وتوسيع المشاريع السكنية، والاختلافات المتكررة في حدود الملكية بين الأفراد، أو بين الأفراد والدولة.

وعليه، يسعى هذا البحث إلى دراسة الإطار القانوني والتنظيمي للخبرة القضائية في المنازعات العقارية، بدءاً من تحديد مفهوم الخبرة، ومروراً بضوابط اختيار الخبر، وتحليل حجية تقريره، وصولاً إلى أثره في توجيه الحكم القضائي، كما يسلط الضوء على التطبيقات القضائية العراقية ذات الصلة، بهدف الوقوف على الإشكالات العملية والحلول القانونية الممكنة، بما يسهم في دعم القضاء العقاري وتحقيق الأمان القانوني في التعامل بالعقار.

**أهمية البحث:** تُعد المنازعات العقارية من أكثر القضايا تعقيداً أمام القضاء، لما تتطوي عليه من جوانب فنية وهندسية وحقوقية متشابكة، ويزد دور الخبر القاضي كأدلة مهمة لمساعدة المحكمة في فهم الواقع الفني وتحقيق العدالة، لذا تكمن أهمية هذا البحث في تقييم مدى اعتماد القضاء العراقي على الخبرة القضائية في الفصل بهذه القضايا، وتحليل الضمانات القانونية المتعلقة بتقارير الخبراء ومدى إلزاميتها، واقتراح سبل تعزيز الحيادية والمهنية في عملهم.

**أهداف البحث:** يهدف هذا البحث إلى بيان الإطار القانوني للخبرة القضائية في التشريع العراقي، وتحليل دور الخبرة في حسم المنازعات العقارية، إضافة إلى تقييم مدى التزام القضاة بتقارير الخبراء، من أجل اقتراح تعديلات تشريعية لتحسين تنظيم عمل الخبراء وضمان نزاهتهم.

**إشكالية البحث:** تكمن إشكالية البحث في محاولة الإجابة عن التساؤلات التالي: إلى أي مدى تسهم الخبرة القضائية في حسم المنازعات العقارية أمام المحاكم العراقية؟ وهل توفر القواعد القانونية الحالية ضمانات كافية لحسن اختيار الخبراء وضمان استقلاليتهم وجودة تقاريرهم؟



**منهجية البحث:** لتحقيق الاهداف المرجوة من هذه الدراسة تم اتباع المنهج التحليلي -الوصفي، وذلك بتحليل النصوص القانونية العراقية ذات الصلة (مثل قانون الإثبات، وقانون أصول المحاكمات المدنية)، إضافة إلى دراسة تطبيقات المحاكم وتحليل نماذج تقارير خبراء في دعاوى عقارية.

**هيكلة البحث:** للإحاطة بدراسة دور الخبرة القضائية في المنازعات القضائية تم تقسيمه إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول الإطار المفاهيمي والقانوني للخبرة القضائية وذلك في مطلبين، نخصص المطلب الأول لبيان مفهوم الخبرة القضائية، وفي المطلب الثاني نبين الشروط الموضوعية والإجرائية للخبر القاضي، وفي المبحث الثاني نبين الخبرة القضائية في المنازعات العقارية، من خلال مطلبين، نخصص المطلب الأول لدراسة أنواع المنازعات العقارية التي تتطلب خبرة قضائية، والمطلب الثاني نخصصه لدراسة مدى إلزامية تقرير الخبرير للمحكمة. ثم نختم الدراسة بخاتمة تتضمن أهم النتائج والتوصيات.

### **المبحث الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للخبرة القضائية**

تُعد الخبرة القضائية إحدى الوسائل المساعدة المهمة التي يعتمد عليها القضاء في سبيل الوصول إلى الحقيقة، خاصة في القضايا التي تتضمن عناصر فنية أو تقنية لا يمتلك القاضي فيها الدراسة الكاملة، فالخبرة ليست وسيلة إثبات تقليدية فقط، بل هي أدلة فنية يتعين اللجوء إليها عندما تتجاوز المسألة المعروضة على القضاء نطاق المعرفة القانونية المجردة، كما هو الحال في المنازعات العقارية، التي تتشابك فيها الأبعاد القانونية مع الجوانب الفنية والهندسية، وقد أصبحت الخبرة القضائية جزءاً لا يتجزأ من العملية القضائية الحديثة، نظراً لتزايد تعقيد العلاقات القانونية وتداخلها مع قطاعات متخصصة<sup>١</sup>. ولذلك، فإن تنظيم الخبرة من حيث المفهوم، والطبيعة القانونية، والإجراءات، يُعد أمراً أساسياً لضمان العدالة وسلامة الأحكام القضائية، واستناداً لما سبق يقتضي بنا أن نُعرّف الخبرة القضائية تعريفاً دقيقاً، ونبين طبيعتها القانونية، والأساس الذي تستند إليه في التشريع العراقي، كما يجب التطرق إلى الشروط الواجب توفرها في الخبرير القضائي، ودور المحكمة في تعينه ومراقبة عمله، وأخيراً، بيان القيمة القانونية لتقريره وحدود التزام القاضي به.

### **المطلب الأول: مفهوم الخبرة القضائية وطبيعتها القانونية**

تُعد الخبرة القضائية من الوسائل الفنية المساعدة التي يلجأ إليها القاضي عند نظر المنازعات التي تتطلب معرفة فنية أو تقنية لا تدخل ضمن اختصاصه القانوني، وهي إجراء قضائي يُكلّف به شخص مختص (الخبرير) لإبداء الرأي في مسائل فنية غامضة. ويثير هذا الإجراء تساؤلات قانونية حول طبيعته، وهل هو دليل مستقل أم مجرد أدلة مساعدة في تكوين قناعة المحكمة؟ وهو ما سنبيّنه في هذا المطلب وذلك في فرعين وكما يلي:

#### **الفرع الأول: تعريف الخبرة القضائية**

بداية نبين ان الخبرة اصطلاحا هي إجراء يتوجه إليه القاضي إذا اقتضى الأمر منه الكشف عن دليل أو تعزيز أدلة قائمة، كما أنها استشارة فنية يستعين بها القاضي أو المحقق في مجال الإثبات، لمساعدته في تقدير المسائل الفنية التي يحتاج تقديرها إلى دراية علمية لا تتوافر لدى عضو السلطة القضائية المختص بحكم عمله وثقافته.<sup>٢</sup>



كما يمكن تعريف الخبرة أيضا على أنها المهمة الموكولة من قبل المحكمة أو الهيئة القضائية، إلى شخص أو إلى عدة أشخاص أصحاب اختصاص أو مهارة أو تجربة في مهنة ما، أو فن أو صنعة أو علم ليحصل منهم على معلومات أو آراء أو دلائل إثبات لا يمكن لها أن تؤمنها بنفسها وتعتبرها ضرورية لتكوين قناعتها للفصل في نزاع معين.<sup>٣</sup>

ولم يرد تعريف الخبرة القضائية في القانون فترك الأمر لكل من الفقه والقضاء فأوردا عدة تعريفات ذكر منها التعريف الوارد في "الفهرس التطبيقي داللوز dalloz portique répertoire" أنها "العملية المسندة من طرف القاضي إما تلقائياً إما بناءً على اختيار الأطراف أناس ذوي خبرة في حرف أو فن أو علم أو لديهم مفاهيم عن بعض الواقع وحول بعض المسائل ليتوصل بواسطتهم إلى استخلاص معلومات يراها ضرورية لجسم النزاع و التي لا يمكنه الإتيان بها بنفسه<sup>٤</sup>.

وذهب (ملار) في شرحه للخبرة القضائية إلى أن "الخبرة عمل يعهد إنجازه بغرض جسم النزاع إلى أشخاص مؤهلين يطلق عليهم تسمية الخبراء يتولون توصيل معلومات ذات الطابع الفني، ليس بوسع القاضي الحصول عليها بنفسه.<sup>٥</sup>

فالخبراء إذن هم مساعدون للقضاة في استجلاء النقاط الفنية الغامضة وصولاً إلى الحقيقة التي هي ضالة القاضي ومتبغاً، فعرفه كبيطان الذي تطرق لهذا الموضوع في "المعجم القانوني" أن الخبرير شخص يختاره القاضي، بناءً على مهارته الفنية، يتولى بعد أداء اليمين إجراء فحوص ومعاينات وتقدير الواقع ويبين نتائجها ضمن تقرير<sup>٦</sup>.

وعلى الرغم من أن الأصل في الخبراء أنهم مساعدون للقضاة باعتبار أن تخصصاتهم الدقيقة كالطب والهندسة الزراعية الحسابات ... الخ. فتعتبر من التخصصات الفنية البحتة التي يحتاجها القاضي إذا ما عرض عليه نزاع يحتاج مثل هذا الفحص الفني إلا أننا نجد في الميدان توسيع وانتشار مسألة ندب الخبراء في منازعات لا تحتاج خبرة فنية، إذ تكون مستندات وأوراق الدعوى كافية لاستخلاص الحقيقة بمعرفة القاضي دون الحاجة لندب خبير، كما أن بعض الأحكام تعهد للخبرير البحث في مسائل قانونية بحثة هي من اختصاص القاضي وحده ولا يجوز أن يتنازل عن هذا الاختصاص للخبراء وهذا ما أدى إلى اللجوء المفرط للخبراء والبطء في الإجراءات<sup>٧</sup>.

وايضاً عرف الفقهاء الخبرة القضائية بأنها إجراء للتحقيق يعهد به القاضي إلى شخص مختص ينعت بالخبرير ليقوم بمهمة محددة تتعلق بواقعة أو وقائع مادية يستلزم بحثها أو تقديرها أو على العموم إبداء رأي يتعلق بها علماً أو فناً لا يتوفّر في الشخص العادي ليقدم له بياناً أو رأياً فنياً لا يستطيع القاضي الوصول إليه وحده<sup>٨</sup>. وبهذا المعنى فالخبرة علم وفن وإجراء في آن واحد<sup>٩</sup>.

فهي علم يتتطور مع التطور العلمي والتكنولوجي في جميع المستويات، فكلما تطور علم من العلوم إلا وجاءت معه نتائج سلبية أو إيجابية تقضي وجود مختصين في مستوى هذا التطور وعلى دراية كافية به يمكن للقضاء الاستعانة بهم الإماطة اللثام عن المسائل التقنية والفنية موضوع الخبرة وجلاء ما غمض منها حتى بيت القاضي انطلاقاً مما هو ثابت علمياً ليريح ضميرة ويحقق العدالة المنشودة<sup>١٠</sup>.



## الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للخبرة القضائية وأهميتها

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

واختلف الفقه حول الطبيعة القانونية للخبرة القضائية وانقسم إلى عدة آراء:

الرأي الأول: الخبرة نوع من الشهادة أو شهادة فنية: يرى هذا الرأي أن كلاً من الخبير والشاهد يدلي بمعلومة ويحلف يميناً<sup>١١</sup>.

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

فالشهادة تتوقف على من يدلي بها دون سواه عكس الخبرة إذ يمكن استبدال الخبير بغيره، وذلك ينطبق سواء بالنسبة لمحكمة الدرجة الأولى أو إذا طعن في حكم بالاستئناف، كما أن الشهادة تتضمن الإدلة بواقعة شهادها الشاهد ولا تتطلب خبرة ودرأة أو فناً أو تخصصاً ولا إبداء للرأي، هذا عكس الخبرة تماماً، ويشترط في الشاهد سلامته إدراكه، في حين يشترط في الخبير التخصص والدرأة بفن أو علم يبذل فيما جهداً، والشاهد يدلي بواقعة سابقة شهادها بنفسه، في حين أن الخبير لم يشهد الواقعه بل يعمل على إثباتها، لأن يثبت التزوير أو الحالة العقلية لشخص<sup>١٢</sup>.

في حين اصحاب الرأي الثاني ان الخبرة مجرد وسيلة لتقدير وتقدير دليل مطروح على القضاء حيث يرى هذا الرأي أن الخبرة ليست وسيلة لإثبات في حد ذاتها ولا تمثل دليلاً إذ لا يكون لها وجود إلا إذا عجز القاضي عن تقييم دليل إثبات مقدم في الدعوى لمساعدته على إزالة ذلك الغموض، فالخبرة لا تقوم إلا بحال قيام أشكال أو غموض أمام القاضي بشأن دليل إثبات مقدم في الدعوى المطروحة أمامه في هذه الحالة يلجأ القاضي إلى المختصين في المجال (الخبراء) لإزالة هذا الإشكال أو الغموض، فالخبرة في عصرنا الحديث تستعمل في حالات كثيرة مثل تقدير سلامة المدارك العقلية وغيرها من الأدلة.<sup>١٣</sup>

أما الرأي الثالث فأنهم يرون ان الخبرة ليست إلا مجرد إجراء يساعد القاضي، فقد ذهب أصحاب هذا المذهب إلى أن الخبرة ليست إلا مجرد إجراء يساعد القاضي وليس وسيلة لإثبات، فمسألة الإثبات من وجهة نظرهم إنما هي حالة متوسطة بين القاضي وأطراف الدعوى، أما الخبرة فإنها مسألة متعلقة بالقاضي لوحده، وله أن يلجأ إليها إذا لم يجد في نفسه القدرة على فهم المسألة وتقديرها حق تقدير، كما له أن يتمتع عن إجراءها إذا اقتضى ورأى أن الخبير لن يضيف له جديداً، وهذا ما ذهبت إليه أغلب التشريعات والدليل على ذلك أن القاضي غير ملزم بما جاء به تقرير الخبرة.<sup>١٤</sup>



وأخيرا يرى أصحاب الرأي الرابع أن الخبرة وسيلة لإثبات خاصة، إذ يعتبر أصحاب هذا الرأي الخبرة وسيلة إثبات تتطلب معرفة خاصة ودرامية لا تتوفر في المحكمة يلجأ لها لإثبات واقعة محل النزاع، فهي وسيلة إثبات مباشرة في حل النزاع وإنها وقد تكون غير مباشرة، كان تكون الخبرة وسيلة إثبات في التحقيق في الخطوط<sup>١٥</sup>.

ويذهب الفقه العراقي إلى اعتبار أن الخبرة القضائية من وسائل التحقيق وإدراجها في إجراءات سير الدعوى القضائية، وكذا إدراجها في قانون الإجراءات المدنية<sup>١٦</sup>.

أما أهمية الخبرة، فالخبرة دور هام في الإثبات بالنظر إلى التطورات العلمية والتقنية التي يشهدها العصر الحالي، مما جعل الكثير من النزاعات تتعلق بوقائع لها جانب علمي أو فني يخرج عن حدود إدراك القاضي وعلمه لذلك فقد تضمنت بعض القوانين نصوصاً تمكن القاضي من الاستعانة بالخبراء وذلك بالقدر اللازم في أضيق تفسير، وترك زمام الخبرة بيده حيث يقدر أولاً أهمية إجرائها وتقديرها ومدى الأخذ بنتائجها، وبالتالي فأهميتها في النزاع مرهونة بسلطة القاضي بتوفير شرطين وهما أن تكون الواقع محل الإثبات بالخبرة مما يخرج بطبعته عن إدراك القاضي، أي أن الصعوبات الفنية تجاوز معرفة القاضي العام في الدولة وثقافته العامة، والشرط الثاني هو ألا يتضمن ملف الدعوى وقائعها الثابتة ما يغني عن إجراء الخبرة وكافياً لتأسيس الحكم<sup>١٧</sup>.

### المطلب الثاني: الشروط القانونية لتعيين الخبراء القضائيين

لا يكفي أن تكون الخبرة القضائية معترفًا بها قانونًا كوسيلة معايدة للفصل في النزاعات، بل إن فعاليتها الحقيقة تتوقف على مدى كفاءة ونزاهة من يتولى تنفيذها، أي الخبراء القضائيين، ومن هنا، فإن شروط تعيين الخبراء تُعد من المسائل الأساسية التي حرصت التشريعات، ومن بينها القانون العراقي، على تنظيمها بدقة، ضمناً لسلامة الإجراءات القضائية وتحقيقاً للعدالة، فالخبراء لا يعملون لحسابه الخاص، بل يُنذر من قبل المحكمة ليقوم بدور فني يتطلب الحياد والكفاءة والالتزام بالواجب القضائي، مما يستوجب توافر شروط محددة فيه، بعضها يرتبط بالمؤهلات الفنية والعلمية، وبعضها الآخر يتعلق بالصفات الشخصية والسلوكية كالحياد، وعدم وجود موانع قانونية أو تضارب مصالح، ويلاحظ أن القانون العراقي قد نظم هذه المسألة عبر مجموعة من النصوص الموزعة بين قانون الإثبات وقانون أصول المحاكمات المدنية وتعليمات وزارة العدل، وبين فيها من له صلاحية التعيين، ومن يُستثنى، وما هي الإجراءات المتتبعة في حال الاعتراض على الخبراء أو طلب رده، وهو ما سنبيّنه في هذا المطلب وذلك في فرعين وكما يلي:

#### الفرع الأول: الشروط الشكلية لتعيين الخبراء القضائيين

عند الحديث عن تنظيم عمل الخبرة القضائية، لا تبرز فقط أهمية الشروط الموضوعية المتعلقة بالكفاءة والخبرة والحياد، بل تظهر إلى جانبها الشروط الشكلية التي تُعد بمثابة الضمانة الإجرائية الأساسية لسلامة عملية تعيين الخبراء القضائيين، إذ إن احترام هذه الشروط لا يُعد مجرد إجراء شكلي، بل هو جزء من منظومة العدالة الإجرائية التي تكفل حقوق الخصوم وتحقق الشفافية في عمل القضاء<sup>١٨</sup>.



ويقصد بالشروط الشكلية هنا تلك الإجراءات القانونية والإدارية التي يجب اتباعها عند اختيار الخبير وتکلیفه، وهي تتعلق غالباً بـ: طريقة تعینه، وصدر قرار المحكمة بندبہ، وتحديد مهمته بدقة في القرار القضائي، وإبلاغ الأطراف به، وتمكينهم من الاعتراض عليه إن وجد سبب قانوني لذلك.<sup>١٩</sup>

وقد أولى القانون العراقي أهمية واضحة لهذه الضوابط، سواء قانون الخبراء امام القضاء العراقي رقم(٣) ١٩٦٩ المعدل، لا وبين الإجراءات التي يجب على المحكمة اتباعها عند تعین خبير، بما يضمن أن يكون ندبہ مبنياً على أساس قانوني سليم، وأن توفر للأطراف الفرصة الكاملة لممارسة حقوقهم الإجرائية تجاه هذا التعین، سواء بالموافقة أو الاعتراض أو طلب الرد.

وفقاً للمادة(٤) من قانون الخبراء امام القضاء العراقي رقم(٣) ١٩٦٩ المعدل فأنه يتشرط فيمن يقید اسمه في جدول الخبراء ان يكون عراقيا وإن يكون حاصل على شهادة علمية معترف بها تؤهله للقيام بإعمال الخبرة في فرع الفن الذي يرشح نفسه له، ويعفى من هذا الشرط الاعضاء الفنيون والمهنيون المنتسبون الى النقابات الفنية والاتحادات المعترف بها والمصارف وغرف التجارة والزراعة والصيارة المجازون والمعماريون المسجلون لدى امانة العاصمة او البلديات وغير هؤلاء من ذوى الخبرة المعترف بهم رسمياً في المواضيع المتعلقة باختصاصهم او فنهم او مهنتهم.

وكذلك أن يكون حسن السلوك والسمعة جديراً بالثقة، وإن لا يكون محكوماً عليه بعقوبة جنائية في جريمة غير سياسية أو بأية عقوبة من أجل فعل ماس بالشرف، وإن لا يكون قد سبق استبعاد اسمه في جدول الخبراء لي سبب ما.<sup>٢٠</sup>

ويجب على الخبير إن يخبر محكمة الاستئناف المقيد في جدولها بمحل إقامته الدائم وكذلك محل إقامته المؤقت وبكل تغيير قد يطرأ على ذلك<sup>٢١</sup>، وتنزم المحكمة في انتخاب الخبراء ترتيب قيدهم في الجدول ومع ذلك يجوز للمحكمة إن تنتخب خبيراً من الخبراء المقيدين في جدول محكمة استئناف أخرى أو شخصاً آخر من غير المقيدن في جداول الخبراء جميعاً ولو كان بعض الشروط المنصوص عليها في المادة الرابعة غير متوفرة في حقه إذا اقتضت ذلك طبيعة العمل والظروف الخاصة به أو كانت تتوافر في هذا الشخص صفات فنية خاصة على إن تبين المحكمة في قرارها السباب التي استندت إليها في ذلك.<sup>٢٢</sup>

## الفرع الثاني: الشروط الموضوعية في الخبير القضائي

لا تتحقق الغاية من الخبرة القضائية إلا إذا أُسندت المهمة إلى شخص تتوافر فيه مؤهلات خاصة تمكّنه من أداء الدور المطلوب منه بكفاءة واستقلال، وهنا تبرز الشروط الموضوعية التي يجب أن تتوافر في الخبير القضائي، والتي لا تقل أهمية عن الشروط الشكلية، بل إنها تمثل جوهر الصلاحية والقدرة على أداء المهمة الفنية التي كُلّف بها.<sup>٢٣</sup>

وتعنى الشروط الموضوعية بمجموعة من العناصر التي تتعلق بشخص الخبير ذاته، مثل المؤهل العلمي أو الفني المرتبط بطبيعة النزاع، والخبرة العملية الكافية في المجال، والحياد والنزاهة، وعدم وجود مانع قانوني أو تضارب مصالح، وهي شروط تهدف إلى ضمان أن تكون تقارير الخبرة منتجة للأثر القانوني، ومبنية على أساس علمية ومهنية سليمة<sup>٢٤</sup>.



ويكتسب هذا الموضوع أهمية خاصة في المنازعات العقارية، التي تتطلب غالباً خبرات هندسية أو فنية دقيقة، لا يمكن للقاضي الإمام بتفاصيلها الفنية. وبالتالي، فإن غياب الشروط الموضوعية أو التساهل فيها قد يؤدي إلى إسناد المهمة إلى خبير غير كفء أو متحيز، وهو ما قد يفضي إلى نتائج تضر بعدلة الحكم وتخلّ بمبدأ المساواة بين الخصوم<sup>٢٥</sup>.

ومعلوم أن الخبراء القضائيين هم رجال فن أو علم كل شيء آخر، وهو يستدعي بصفته هذه لكي يمد يد المساعدة إلى القضاء بإثارة ما غمض عليه، لا ليحكم في القضية، إذ أن هذه مسألة تهم القضاء لأنها جوهر اختصاصه الذي لا يمكن أن يفوته لغيره، فهو اذن رجل فني وتقني ذو درجة عالية، ولله الإمام بما يروج في الميدان الذي ينتمي إليه، ونصت المادة (١٣٩) من قانون الإثبات العراقي رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ على (ثالثاً - اذا رأت المحكمة ان الاستعانة بالخبراء ضرورية للبت في الدعوى والوصول الى الحكم العادل فيها فلها ان تستعين بهم وتدفع اجرتهم من صندوق المحكمة على ان يتحمل من خسر الدعوى هذه الاجور<sup>٢٦</sup>). وحين تدرك المحكمة أن هذه الخبرة ضرورية للوصول إلى الحقيقة الواقعية وبلوغ الحكم العادل، فإن لها، بموجب هذه المادة، أن تقرر من تلقاء نفسها الاستعانة بخبير واحد أو لجنة خبراء، حتى إذا لم يطلب ذلك أحد الخصوم.

فعلى الخبراء أن يقوم بمهمة محددة تخلو له من طرف القاضي حتى يكون ممثلاً في المأمورية التي يسندها إليه، سيما أن الوثيقة التي يحررها تكون رسمية لا يمكن الطعن فيها إلا بالوسائل الخاصة، وكذلك لا يمكن للخبراء أن يتجاوز المهمة المعهود له بها، حيث يكون ذلك تضليل لهيئة المحكمة، ويشترط فيه أن يكون إنسانياً واجتماعياً، حيث جل المأموريات التي تستند إليها منصوص فيها اقتراح الصلح بين أطراف النزاع قبل الإنجاز<sup>٢٧</sup>.

ومعلوم أن اختصاصات الخبراء القضائيين هي كثيرة، ولا يمكن لأي خبير قضائي أن يتعدى اختصاصاته والتطاول على الاختصاصات الأخرى، فمثلاً الخبراء في الشؤون العقارية لا يمكن أن يقوم الخبراء بمعاينة مرض، أو أن يقوم بخبرة لمعاينة المواد الغذائية. الخ، فكل فرع خبراء المختصين به.

### المبحث الثاني: الخبرة القضائية في المنازعات العقارية

تُعد المنازعات العقارية من أكثر الدعاوى شيوعاً وتعقيداً في المحاكم المدنية، وذلك لما تتطوي عليه من تداخل بين الجوانب القانونية والفنية، لا سيما عندما يكون محل النزاع هو الأرض أو العقار وما يت萃ع عنهما من حدود ومساحات وشيوخ وحقوق ارتفاق، وفي ظل هذا التعقيد، تبرز الخبرة القضائية كوسيلة جوهيرية تساعد القاضي على الإحاطة بالواقعية الفنية التي لا يمكن الفصل فيها استناداً إلى النصوص القانونية وحدها، فالقاضي، وإن كان خبير القانون، إلا أنه ليس متخصصاً في مسائل المساحة أو التخطيط أو الطبوغرافيا أو البناء، وهو ما يوجب اللجوء إلى خبراء فني متخصصين يقدم تقريراً تفصيلياً يمكن المحكمة من تكوين قناعتها بشأن الموضوع المطروح<sup>٢٨</sup>. وتخالف أهمية الخبرة باختلاف نوع الدعوى العقارية، فمنها ما لا يمكن حسمه مطلقاً دون رأي فني، ومنها ما تكون الخبرة فيه عاماً مساعداً فقط، وانطلاقاً من ذلك، يعني هذا المبحث بتسليط الضوء على دور الخبرة القضائية في الدعاوى العقارية، من خلال بيان أنواع هذه المنازعات التي تستلزم خبرة، وكذلك تقييم مدى تأثير تقارير الخبراء في إصدار الأحكام، وما إذا كانت تمثل وسيلة إثبات حاسمة أم مجرد أدلة مساعدة.



## المطلب الأول: أنواع المنازعات العقارية التي تتطلب خبرة قضائية

تتعدد صور المنازعات العقارية أمام القضاء، وتختلف تبعاً لاختلاف سبب النزاع وموضوعه، وبعض هذه القضايا لا يمكن حسمها من دون اللجوء إلى خبير فني أو هندسي، نظراً لما تتطلبه من معرفة دقيقة بتفاصيل لا تقع ضمن المعرفة القانونية للقاضي، ومن أبرز هذه القضايا هو دعوى تحديد الحدود، ودعوى إزالة الشيوع، ودعوى تثبيت الملكية، والمنازعات المتعلقة بالحقوق الارتفاقية، أو المساحات الحقيقية للعقارات<sup>٢٩</sup>.

إن تحديد ما إذا كانت الدعوى العقارية بحاجة إلى خبرة أو لا، يخضع لتقدير المحكمة بحسب طبيعة النزاع، ومدى تعقيده، والواقع الفنية المتنازع عليها بين الخصوم، ومن ثم فإن استعراض هذه الأنواع يوضح المجالات التي تمثل الخبرة فيها أدلة حاسمة لتحقيق العدالة، ويبين كيف تعتمد المحكمة على رأي الخبير في تشكيل قناعتها.

### الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بتحديد الحدود والمساحات وثبت الملكية

تُعد المنازعات المتعلقة بتحديد الحدود والمساحات وثبت الملكية من أكثر القضايا التي ترد على المحاكم العقارية، وهي تمثل مظهراً جلياً للتداخل بين القانون والفن، إذ إنها تقوم على عنصر قانوني يتمثل في إثبات حق الملكية أو حماية حدود العقار، وعنصر فني يتمثل في ضرورة تحديد موقع العقار وحدوده الفعلية على أرض الواقع، وهو ما يجعل تدخل الخبرة القضائية أمراً لا غنى عنه للفصل في هذا النوع من القضايا.<sup>٣٠</sup> وتشير مثل هذه المنازعات في حالات متعددة، أبرزها النزاع بين الجيران حول امتداد الحدود الفاصلة بين العقارات المجاورة، أو وجود فروقات بين المساحة المبينة في السندات الرسمية للعقار وبين المساحة الفعلية له، أو عندما يدعي أحد الأطراف أن العقار المملوك له قد تم التعدي عليه جزئياً من قبل الغير، وفي جميع هذه الحالات، لا يمكن للقاضي أن يعتمد على ما يقدمه الأطراف من وثائق فقط، لأنها في أحيان كثيرة تكون غير كافية لرسم النزاع، أو قد تتعارض فيما بينها، أو لا تعبر بدقة عن الوضع على الأرض، ولهذا فإن القاضي يتوجه إلى خبير فني، عادةً ما يكون مهندساً متخصصاً في المساحة أو التخطيط العقاري، ليقوم بالكشف المعمق وتقديم تقرير فني يوضح فيه المساحة الحقيقية، ويبين الحدود القانونية للعقار وأي تجاوزات قائمة إن وجدت.<sup>٣١</sup>

إن التقرير الذي يُعدّ الخبير في هذه المنازعات غالباً ما يكون حجر الأساس الذي يُبنى عليه حكم المحكمة، خاصة إذا جاء مفصلاً ومتواافقاً مع المعطيات القانونية والواقعية، ويتضمن هذا التقرير عادةً توصيّفاً دقيقاً للعقار من حيث طبيعته وحدوده وأبعاده، وتحليلاً للمخططات الرسمية والمستندات العقارية، ومقارنة بينها وبين الواقع الميداني، ثم تقديم خلاصة يوضح فيها الخبير ما إذا كانت هناك فروقات أو تجاوزات، ويقترح الحلول المناسبة لتسويتها.<sup>٣٢</sup>

وقد أشارت الكثير من أحكام المحاكم العراقية إلى أن الخبرة القضائية تُعد وسيلة ضرورية - وليس اختيارية - في هذا النوع من القضايا، وذلك نظراً لأنها تمكّن القاضي من تكوين قناعته المبنية على الواقع الفني، وتساعده على الربط بين السندات القانونية والمعاينة الواقعية. ويزداد دور القاضي هنا



ليس فقط في تعيين الخبير، بل في توجيهه بمهمة محددة، ومناقشة تقريره مع الأطراف، واتخاذ القرار النهائي في ضوء ما ورد في التقرير، مع إمكانية استبعاد التقرير في حال ثبوت نقص أو انحراف فيه، أو إذا تعارضت نتائجه مع الثابت في الدعوى<sup>٣٣</sup>.

وتكمّن أهمية الخبرة في هذا النوع من المنازعات في أنها تمنع حدوث قرارات قضائية خاطئة تؤدي إلى ظلم أحد الأطراف، خصوصاً وأن كثيراً من العقارات في العراق تعاني من مشاكل في التخطيط القديم أو عدم وجود حدود فعلية على الأرض، أو تعدد المستندات الناشئة عن بيع متكرر لنفس العقار، كما أن الخبر يمكّنه أن يكتشف الأخطاء التي قد تقع في الوثائق العقارية، أو يحدد مواضع التداخل بين العقارات المجاورة، أو يوضح أسباب اختلاف المساحات بين الواقع والمخطط، وكلها مسائل يصعب على القاضي البت فيها دون مساعدة فنية متخصصة.

ومن الأمثلة الشائعة على ذلك، دعاوى "تصحيح حدود العقار"، وهي التي يطالب فيها المدعى بتعديل حدود عقاره المبيّنة في السجل العقاري أو السند الرسمي لتطابق مع الواقع، أو دعاوى "ثبت ملكية"، حيث يطلب أحد الأطراف من المحكمة ثبّيت ملكيته بناءً على الحياة الطويلة أو بسبب تصحيح في المعالم، وفي هذه الحالات يلعب الخبير دوراً مركزاً في تحديد ما إذا كان العقار قد استُغل بالفعل ضمن الحدود المذكورة، وما إذا كانت هذه الحياة تتطابق مع الوثائق الرسمية، إضافة إلى الكشف عن أي اعتداءات من قبل الغير على جزء من العقار أو حدود مملوكة له.

كما لا يمكن إغفال أن هذه المنازعات تُشار أحياناً بين الورثة في حالة العقارات الموروثة، حيث يدّعى أحد الورثة أن هناك استيلاء أو توسيع من قبل باقي الورثة أو الغير على حصته، وفي مثل هذه الحالات تكون الخبرة الفيصل في تحديد حدود كل طرف بدقة على الأرض، ومدى صحة ادعاءاته.

وبالرغم من أن القانون العراقي قد نظم وسائل الإثبات وأعطى للمحكمة سلطة تقدير التقرير الفني للخبير، إلا أن الواقع العملي يشير إلى أن هناك تحديات تواجه هذا النوع من الخبرة، أبرزها: ضعف بعض الخبراء من حيث التأهيل الفني، أو غياب الحياد، أو التأثير عليهم من قبل أحد الأطراف، ما يستدعي مراجعة المنظومة القانونية التي تنظم اختيار الخبراء وتدريبهم ومساءلتهم. كما أن القاضي مطالب بـالـأـيـدـيـةـ الـحـرـفـيـةـ بـتـقـدـيرـ الـخـبـيرـ، بل عليه أن يُنـاقـشـهـ وـيـخـضـعـهـ لـالـتـحـيـصـ، وـيـواـزنـ بـيـنـهـ وـبـيـنـ بـقـيـةـ الـأـدـلـةـ فـيـ الدـعـوىـ.

ومن الأمثلة القضائية التي يمكن الاستشهاد بها في هذا السياق، أقامت وكيلة المدعى دعوى أمام محكمة البداءة كربلاء، أفادت فيها أن المدعى عليه يملك العقار المرقم (٦١/١٠٣٢) جزيرة، والواقع بمحاذة عقار موكلها المرقم (٦١/٧٨٤) جزيرة. وذكرت أن المدعى عليه قام بهدم السياج المقام ضمن حدود عقار موكلها، واستولى على جزء منه دون مسوغ قانوني، ثم شرع ببناء سياج جديد على الجزء المغصوب. وبناءً على ذلك، طالبت وكيلة المدعى بمنع معارضة المدعى عليه لموكلها في ملكية الجزء المتجاوز عليه، ورفعه، وتسليم العقار خالياً من الشواغل، مقدراً قيمة العقار المتنازع عليه بخمسة وعشرين مليون دينار. محكمة البداءة أصدرت حكمها بتاريخ ٢٠١٧/٨/٢٤ بالعدد (٢٠١٧/١٨٥)، وقضت برد



الدعوى، مع تحويل المدعي الرسوم والمصاريف وأتعاب محامية وكيل المدعي عليه. طعن بالحكم استئنافاً، إلا أن محكمة استئناف كربلاء أيدت الحكم الابتدائي بموجب قرارها المؤرخ ٢٠١٧/١١/٢٦ العدد (٤٠١/س/٢٠١٧)، وقررت تحويل المستأنف الرسوم والمصاريف، مع شمول أتعاب المحامية لمرحلتي التقاضي. ولعدم قناعة المدعي بالحكم الاستئنافي، تقدم بطعن تميizi بلائحة مؤرخة في ٢٠١٧/١٢/٢١. وعند عرض الطعن على محكمة التمييز الاتحادية، وجدت أن الطعن مقدم ضمن المدة القانونية، فقررت قبوله شكلاً. وبعد التدقيق في مضمون الحكم المطعون فيه، رأت المحكمة أن الحكم جاء مطابقاً للقانون. ذلك أن تقريري الخبراء، سواء الثلاثة منهم أم الخمسة، قد اتفقوا جميعاً على عدم وجود أي تجاوز من قبل المدعي عليه على عقار المدعي. وهو ما يفيد بأن الدعوى افتقرت إلى السند الواقعي والقانوني، لا سيما وأن مسألة التجاوز مسألة فنية بحتة، لا يمكن البت فيها دون الرجوع إلى ذوي الاختصاص. كما وجدت المحكمة أن امتياز محكمة الاستئناف عن انتخاب سبعة خبراء إضافيين كان إجراءً مبرراً، يتسق مع المنطق القانوني السليم، إذ لا مبرر لتجاوز رأي ثمانية خبراء مختصين - ثلاثة في خبرة مستقلة وخمسة في خبرة تكميلية - واستبدالهم بخبرة جديدة، ما دام الاتفاق قد تحقق بينهم على نفي وجود التجاوز. بناءً عليه، رأت محكمة التمييز أن الدعوى خلت من أي مرتكز قانوني، وأن الحكم الصادر بردتها، وتأييده استئنافاً، جاءا منسجمين مع أحكام القانون. وعليه، قررت المحكمة تصديق الحكم التمييزي ورد الطعن شكلاً، مع تحويل الطاعن رسم التمييز، استناداً إلى المادة (٢١٠/٢) من قانون المرافعات المدنية. وصدر القرار بالإجماع بتاريخ ٢٠١٨/١/٤ الموافق ٢٧ ربى الثاني ١٤٣٩هـ.<sup>٣٤</sup>

وبذلك، يتبيّن أن المنازعات المتعلقة بالحدود والمساحات وتبثيت الملكية تمثل نموذجاً واضحاً للدعوى التي يكون فيها تدخل الخبرة القضائية ضروريًا، بل لا غنى عنه لتحقيق العدالة، شرط أن يكون الخبرير كفؤاً ونزيهاً، وأن يمارس القاضي رقابته القانونية على التقرير بكل موضوعية.

#### الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالشيوخ والتجاوزات والتقييم العقاري

تمثل المنازعات المرتبطة بالشيوخ والتجاوزات والتقييم العقاري إحدى أبرز صور النزاعات العقارية التي تتطلب تدخل الخبرة القضائية، لما تثيره من إشكاليات فنية وقانونية معقدة تتجاوز ما يمكن حسمه بالنص القانوني المجرد أو من خلال الأوراق الرسمية فقط، وتبرز أهمية الخبرة في هذا النوع من القضايا لكونها تُعني بتحديد حصص الشركاء، وتقدير مدى قابلية العقار للقسمة، ومعالجة التجاوزات الواقعية من أحد الأطراف أو من الغير على العقار، إلى جانب تقييم الوضع العقاري وفقاً لمقتضيات التنظيم العمراني والخريطة المساحية الرسمية. وتبدي هذه المنازعات غالباً في حالة الشيوخ، عندما يشتراك أكثر من شخص في ملكية عقار دون أن تكون هناك قسمة مادية بين الحصص، وفي هذه الحالة، قد يطلب أحد الشركاء إزالة الشيوخ عن طريق القسمة القضائية، سواء كانت قسمة عينية إذا كان العقار قابلاً للقسمة، أو قسمة تصفية عن طريق بيعه بالمزاد العلني وتوزيع ثمنه بين الشركاء بحسب حصصهم. وهنا يبرز دور الخبرير العقاري في تحديد قابلية العقار للقسمة، وبيان إن كانت القسمة ستؤدي إلى إلحاق ضرر بأحد الشركاء أو تخلّ باستعمال



العقار. فالخبير يُكلّف عادة بالكشف على العقار وإعداد تقرير يتضمن تحليلاً شاملاً لطبيعته، ومساحته، وموقعه، وأمكانية تقسيمه إلى أجزاء متكافئة أو متقاربة من حيث المساحة والقيمة، مع اقتراح الطريقة الأنسب للقسمة.<sup>٣٥</sup>

وتُعد هذه الخبرة ضرورية، لأن المحكمة لا يمكنها من تلقاء نفسها أن تحكم بإزالة الشيوع دون التأكد من أن العقار قابل فعلاً للقسمة دون ضرر. وفي حالة ما إذا قرر الخبير أن القسمة العينية غير ممكنة أو أنها تضر بمصلحة أحد الشركاء، فإن المحكمة تُحيل النزاع إلى قسمة تصفية، وفي كلتا الحالتين يستند القرار إلى تقرير الخبير بوصفه المرجع الفني الوحيد لتقدير واقع الحال.

أما في دعاوى التجاوز العقاري، ف تكون النزاعات عادة ناتجة عن تعدي أحد الجيران أو الغير على جزء من العقار المملوك للغير، سواء بالبناء أو الاستغلال أو وضع اليد، ويطلب المتضرر من المحكمة إزالة هذا التعدي، وهنا لا بد من إجراء كشف معمق بواسطة خبير هندي يثبت من خلاله ما إذا كان هناك تجاوز فعلي، ويحدد موقعه بدقة على الأرض، ويقارن بين الوضع الواقعي والمخططات الرسمية أو السندات العقارية، ويبين حدود الضرر الناجم عن التجاوز، وما إذا كان ذلك التجاوز قد حصل عن قصد أو نتيجة خطأ مادي في التنفيذ أو البناء. ومن خلال تقريره، تتمكن المحكمة من إصدار حكم عادل ومطابق للواقع، سواء بإزالة التجاوز أو تسوية النزاع بطريقة قانونية.

كذلك، تثّار أهمية الخبرة القضائية في المنازعات المتعلقة بالتقسيم العقاري، خصوصاً في الأراضي الزراعية أو العقارات السكنية الكبيرة التي يرغب مالكوها أو ورثتهم في تقسيمها إلى حصص أو قطع مستقلة. وفي هذه الحالات، لا تقتصر مهمة الخبير على التحقق من المساحة وتقسيمها فحسب، بل تشمل أيضاً مطابقة ذلك مع أنظمة التخطيط العمراني والقيود التنظيمية (كأن يكون العقار داخل حدود البلدية، أو خاصعاً للتخطيط الزراعي، أو مشمولاً بمشاريع توزيع أراضٍ رسمية). وبالتالي، فإن تقرير الخبير يجب أن يُراعي عدة عوامل فنية وتنظيمية، ويقدّم تصوّراً متكاملاً للتقسيم المقترن ومدى مطابقته للشروط القانونية والفنية المقررة، وهو ما يساعد المحكمة على اتخاذ القرار بناءً على معطيات واقعية دقيقة.

وفي جميع هذه الحالات، فإن الخبير لا يعمل بمعزل عن القاضي، بل يُكلّف بمهمة محددة، يجب أن تكون واضحة في قرار المحكمة من حيث نطاقها وحدودها. كما أن القاضي يمارس سلطته في الرقابة على عمل الخبير، وله أن يطلب منه إيضاحات أو يرد تقريره إذا تبيّن له قصور أو غموض فيه، أو إذا اعترض أحد الأطراف لأسباب وجيهة، كعدم حيادية الخبير أو وجود تضارب مصالح.

ومن التطبيقات القضائية البارزة في منازعات التجاوز العقاري بين جارين متباورين، ما صدر عن محكمة التمييز الاتحادية في حكمها المتعلق بدعوى أقامها مالك عقار يزعم فيها وجود تجاوز على ملكه من قبل مالك العقار المجاور. وقد أبرزت المحكمة أهمية أن يكون تقرير الخبراء في مثل هذه الدعاوى دقيقاً، حاسماً، وغير متضارب، نظراً لحساسية موضوع التجاوزات العقارية، التي قد تترتب عليها آثار قانونية وعينية خطيرة.



في هذه الدعوى، أفاد المدعي بأنه يملك العقار المرقم (٩٨/٣٦ كزارة)، بينما يملك المدعي عليه العقار المجاور المرقم (٨٨/١٠ كزارة)، وقد ادعى أن المدعي عليه تجاوز على الجزء الخلفي من عقاره بمقدار (١,٣٠) متر، دون وجود أي مبرر قانوني، وامتنع عن إزالة التجاوز رغم المطالبة. وبناءً عليه، طلب المدعي إلزام المدعي عليه بإزالة جميع مظاهر التجاوز، مع تحميشه كافة التكاليف والرسوم، مقدراً قيمة الجزء المتوازن عليه بـ١٠٠ مليون دينار. وأصدرت محكمة البداية حكماً برد الدعوى، فطعن المدعي به استئنافاً أمام محكمة استئناف البصرة، التي رأت بعد التحقيق أن هناك تجاوزاً فعلياً، وحكمت بإلزام المدعي عليه بإزالته، مستندة إلى تقرير أغلبية الخبراء السبعة الذين استعانت بهم المحكمة، والذين أكدوا أربعة منهم وجود التجاوز. غير أن المدعي عليه طعن في الحكم تميزاً، فعرضت القضية أمام الهيئة الاستئنافية في محكمة التمييز الاتحادية، والتي شكلت بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٩، وقررت بعد التحقيق والمداولة أن الحكم الاستئنافي غير صحيح ومخالف لأحكام القانون. وأشارت الهيئة إلى أن المحكمة قد استبعدت تقارير خبراء سابقين (عددهم خمسة) وأعادت الخبرة إلى سبعة خبراء آخرين، جاء تقريرهم منقسمًا بين رئيسين (أربعة مع وجود التجاوز، وثلاثة ينفونه). واعتبرت المحكمة أن هذا الانقسام لا يكفي لتكوين قناعة قضائية فاسدة، لأن موضوع التجاوز العقاري يتطلب رأياً فنياً دقيقاً غير متعدد أو منقسم. كما نبهت المحكمة إلى أن اعتمادها على تقرير الأغلبية في ظل وجود اختلاف بين الخبراء يعد خلاً في الأساس الذي بُني عليه الحكم، وأكدت على ضرورة التحقق مما إذا كان القرار رقم (٥٢٧ لسنة ١٩٨٠) له صلة بموضوع النزاع. كما أشارت المحكمة إلى مبدأ قانوني مهم وهو "لا يُضار الطاعن بطبعته"، ما يستوجبأخذ هذا المبدأ بعين الاعتبار عند إعادة النظر في القضية. وبناءً على ما تقدم، قررت الهيئة القضائية نقض الحكم الاستئنافي، وإعادة الدعوى إلى محكمتها لإجراء المحاكمة مجدداً وفقاً لما تم بيانه، على أن يُترك أمر رسوم التمييز لحين حسم النتيجة النهائية للدعوى. وقد صدر القرار بالإجماع.<sup>٣٦</sup>

وما يلاحظ في التطبيق العملي أن المحاكم العراقية تعتمد بشكل واسع على الخبرة القضائية في هذا النوع من المنازعات، ويتذكر إلى تقارير الخبراء بوصفها أدلة فنية باللغة الأهمية في بناء الأحكام القضائية، لا سيما عندما تكون مدعاومة بمبررات واضحة، ورسوم توضيحية، وصور موقعة، وبيانات دقيقة، مما يمنح القاضي سندًا موضوعياً لاتخاذ قراره.

لكن من جهة أخرى، لا تخلو هذه المسائل من صعوبات، من أبرزها تفاوت مستوى الخبراء، وعدم توافر قواعد صارمة لاختيارهم، وغياب جهة رقابية مستقلة تشرف على جودة أعمالهم وتقيم مدى التزامهم بالمعايير الفنية والقانونية، الأمر الذي يفتح الباب أحياناً لاعتراضات متكررة، وتأخير في حسم النزاع، وربما إصدار تقارير متضاربة عند تعدد الخبراء. ولهذا، فإن إصلاح نظام الخبرة القضائية في هذا الجانب يعد خطوة ضرورية لتعزيز ثقة المتقاضين بالأحكام القضائية، وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية. وعليه، فإن المنازعات العقارية المتعلقة بالشيوخ والتجاوزات وال التقسيم تعد نموذجاً معتبراً عن حاجة القضاء إلى رأي الخبير، ليس بوصفه وسيلة إثبات فقط، بل كأدلة فنية مساعدة للقاضي في كشف الحقيقة والفصل العادل في القضايا العقارية ذات الطابع الفني المعقد.



## المطلب الثاني: مدى إلزامية تقرير الخبرير للمحكمة

تمثل المنازعات المرتبطة بالشيوخ والتجاوزات والتقسيم العقاري إحدى أبرز صور النزاعات العقارية التي تتطلب تدخل الخبرة القضائية، لما تثيره من إشكاليات فنية وقانونية معقدة تتجاوز ما يمكن حسمه بالنص القانوني المجرد أو من خلال الأوراق الرسمية فقط، وتبرز أهمية الخبرة في هذا النوع من القضايا لكونها تعنى بتحديد حصص الشركاء، وتقدير مدى قابلية العقار للقسمة، ومعالجة التجاوزات الواقعة من أحد الأطراف أو من الغير على العقار، إلى جانب تقييم الوضع العقاري وفقاً لمقتضيات التنظيم العمراني والخرائط المساحية الرسمية، وسبعين في هذا المطلب مدى إلزامية تقرير الخبرير للمحكمة وذلك في فرعين وكما يلي:-

### الفرع الأول: الحجية القانونية لتقرير الخبرير القضائي

يمثل تقرير الخبرير القضائي خلاصة العمل الفني الذي يقوم به الخبرير بعد أن يكلف من المحكمة لأداء مهمة محددة تدخل ضمن اختصاصه الفني أو المهني، وعلى الرغم من أن التقرير يتضمن نتائج فنية أجريت وفقاً لإجراءات قانونية وبتكليف من السلطة القضائية، إلا أن حجيتها القانونية ليست مطلقة، بل تخضع لمجموعة من الضوابط القانونية التي تنظم مدى إلزاميته للمحكمة، وموقعه بين وسائل الإثبات الأخرى.

فمن حيث المبدأ، يعد تقرير الخبرير وسيلة من وسائل الإثبات ذات الطابع الفني، تختلف عن الأدلة التقليدية كالشهادة أو الكتابة، إذ لا تعتمد على الواقع التي يستطيع القاضي تقييمها بحسه القانوني المباشر، بل على مسائل تتطلب معرفة فنية متخصصة، ولهذا فإن دور الخبرير لا يتمثل في تقديم رأي قانوني، وإنما في تزويد المحكمة بمعطيات موضوعية تساعد القاضي في تكوين قناعته بشأن وقائع معينة.

وقد نصت معظم التشريعات، ومنها القانون العراقي، على أن للمحكمة سلطة تقديرية في الأخذ بنتيجة تقرير الخبرير أو عدم الأخذ به، شريطة أن تبين أسبابها القانونية في الحالتين، فالمحكمة ليست ملزمة بالأخذ برأي الخبرير، حتى وإن جاء التقرير واضحًا ومفصلاً، لكنها ملزمة إذا قررت رفضه أن توضح مبررات هذا الرفض، لأن يكون التقرير قد شابه نقص في التحليل، أو غموض في النتيجة، أو انحراف في المهمة المسندة إليه. ونصت المادة (١٤٠) من قانون الإثبات العراقي رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ على أنه (ولا - للمحكمة ان تتخذ من تقرير الخبرير سبباً لحكمها، ثانياً - رأي الخبرير لا يقيد المحكمة، وعليها اذا قضت بخلاف رأيه ان تضمن حكمها الاسباب التي أوجبت عدم الأخذ برأي الخبرير كلاً أو بعضاً).<sup>٣٧</sup> تشير هذه المادة إلى أن المحكمة تملك السلطة التقديرية في الاعتماد على تقرير الخبرير القضائي كمصدر من مصادر الإثبات في الدعوى، ويجوز لها - إذا وجدت التقرير مستوفياً للشروط القانونية والفنية - أن تتخذ سبباً للحكم.

وتزداد حجية التقرير في حال توافر شروط موضوعية وشكلية فيه، مثل أن يكون التقرير قد تم بإشراف المحكمة، وبحضور الخصوم، وأن يكون الخبرير قد التزم بنطاق المهمة المكلفت بها، وشرح خطوات عمله، وبين الأساس الفني الذي اعتمد عليه في استخلاص نتائجه، ففي هذه الحالة، يكتسب التقرير قوًّا ترجيحية أمام القاضي، ويعامل كأدلة إثبات ذات قيمة عالية، لا سيما في المنازعات العقارية أو التجارية أو الفنية، حيث يصعب على القاضي إصدار حكم موضوعي من دون رأي فني معتمد.



أما إذا خالف الخبير أصول مهمته، أو جاء تقريره منقوصاً أو متناقضًا، أو اعتمد على فرضيات غير مثبتة، فإن المحكمة تملك الحق في استبعاده، بل وفي طلب تقرير خبير آخر أو تشكيل لجنة خبراء، ضمناً لوضوح الحقيقة وموضوعية الحكم.<sup>٣٨</sup>

وفي القضاء العراقي، استقر الاتجاه على أن تقرير الخبير، وإن كان لا يلزم المحكمة بالحكم وفق ما ورد فيه، إلا أنه لا يمكن تجاهله دون مبرر قانوني، حيث اعتبرت محكمة التمييز أن "تقرير الخبير متى ما جاء موافقاً للقانون، وكان مفصلاً وواضحاً، ولم يثبت انحرافه أو اعتراض الخصوم عليه اعتراضًا جديًا، فإن تجاهله دون سبب يُعد إخلالاً بحق التقاضي".

وعليه، يمكن القول إن الحجية القانونية لتقرير الخبير القضائي هي حجية نسبية، تتعزز بمدى دقة التقرير وحياده، ومدى التزام الخبير بالمهمة الموكلة إليه، لكنها لا تُلغي سلطة المحكمة في التقدير، بل تضع على عاتقها عبء مناقشة التقرير، وبيان أسباب قبوله أو رفضه، باعتباره جزءاً من منظومة الإثبات التي تخضع للرقابة القضائية الكاملة.

#### الفرع الثاني: تحليل سلطة المحكمة في قبول تقرير الخبير أو رفضه

يُعد تقرير الخبير القضائي أداة مساعدة للقاضي في تكوين قناعته بشأن المسائل الفنية التي تتجاوز الخبرة القانونية التقليدية، وعلى الرغم من أهميته في القضايا التي تتسم بطبيعة فنية أو تقنية، إلا أن المشرع لم يمنح هذا التقرير حجية مطلقة، بل جعله خاصاً للسلطة التقديرية للمحكمة، التي لها أن تأخذ به إن وجدت فيه ما يقتضي، أو تطرحه جانباً إذا رأت فيه قصوراً أو انحرافاً عن المهمة المسندة، وهذه السلطة ليست مطلقة أيضاً، بل مقيدة بضوابط قانونية وأصول إجرائية يجب احترامها لضمان التوازن بين الرأي الفني ومبادئ العدالة القضائية.

إن سلطة المحكمة في قبول تقرير الخبير تتأسس على مدى مطابقة التقرير لواقع القانوني والمعني للدعوى، وعلى كونه قد أُعدّ وفقاً للأصول المقررة في القانون، من حيث سلامة الإجراءات، ووضوح المهمة، وحضور الخصوم عند إجراء الخبرة، وإعطاؤهم حق إبداء الملاحظات، وتقديم اعتراضاتهم إن وجدت، كما يتشرط أن يكون التقرير قد احتوى على عرض تفصيلي لوقائع المهمة، والأساليب الفنية التي استُخدمت، والخطوات التي قام بها الخبير للوصول إلى النتائج، مع بيان الأساس الذي بُنيت عليه تلك النتائج سواء كان ذلك من خلال المعاينة الميدانية أو الفحص أو التحليل أو المقارنة.

إذا توافرت هذه العناصر، فإن التقرير يكتسب قوة ترجيحية أمام المحكمة، وتكون له مكانة كبيرة في تشكيل قناعتها، خاصة إذا لم يقدم الخصوم اعتراضًا جديًا عليه. وهنا تكون المحكمة في وضع مريح قانونياً، بحيث تبني حكمها استناداً إلى التقرير، مستقيمة من حياديته وطابعه الفني، دون أن تُنكر في سلطتها التقديرية.<sup>٣٩</sup>

غير أن المحكمة، وفي المقابل، قد تجد نفسها أمام تقرير لا يرقى إلى المستوى المطلوب من المهنية أو الحيادية، أو أنه يشوّبه غموض أو تناقض، أو أنه يتضمن خروجاً عن نطاق المهمة الأصلية، أو يستند إلى فرضيات غير مثبتة أو غير منطقية. في هذه الحالة، يحق لها - بل يجب عليها - أن تمارس رقابتها القانونية والفنية على التقرير، وأن ترفضه صراحة، مع بيان الأسباب التي دفعتها لذلك في حيثيات الحكم.

وقد أوضحت المحاكم العراقية في أكثر من مناسبة أن من حق المحكمة أن تطرح تقرير الخبير جانباً إذا رأت أنه لا يتفق مع باقي الأدلة في الدعوى، أو أنه مشوب بعيوب جوهري يقدح في صحته أو موضوعيته.



كما بيّنت أن تقرير الخبير لا يلزم المحكمة إلا من حيث الاقتضاء الموضوعي به، لا من حيث الشكل أو الصفة، وهو ما يعني أن المحكمة لا تخلى عن استقلالها، بل تمارس سلطتها بتعقل ووفقاً لأصول الإثبات. ومن الملاحظ أن رفض المحكمة لتقرير الخبير لا ينبغي أن يكون رفضاً مطلقاً دون سند أو تعليل، وإنما ينبغي أن يكون رفضاً مسبباً، يستند إلى وقائع واضحة، وإلى تقييم منطقى لما ورد في التقرير من بيانات واستنتاجات، فإذا خالف التقرير واقع الدعوى أو انحرف عن المهمة، أو ثبت فيه خطأ فني مؤثر، أو تغافل عن اعترافات جوهرية من أحد الخصوم، فإن من واجب المحكمة أن تقدّم هذا التقرير وأن تستبعده، وأن تقرر - إن لزم الأمر - إعادة إجراء الخبرة بواسطة خبير آخر أو لجنة متعددة التخصصات لضمان الوصول إلى الحقيقة. كما أن المحكمة يمكنها أن تأمر باستكمال التقرير أو توضيحه، أو تكليف الخبير بالإجابة عن أسئلة إضافية، إذا تبيّن لها أن التقرير ناقص أو غير كافٍ لتكوين قناعتها. وقد نصت قوانين أصول المحاكمات والإثبات في العراق على هذا الحق، واعتبرته جزءاً من السلطة التقديرية التي تهدف إلى تحقيق العدالة لا إلى التقيد الصارم بوسائل الإثبات الشكلية، وفي ذلك نصت المادة (٢٧٠) من قانون أصول المحاكمات الجزائية العراقي رقم (٢٣) لسنة ١٩٧١ على (٣) - يجوز طلب إعادة المحاكمة في الدعاوى التي صدر فيها حكم بات بعقوبة او تدبير في جنائية او جنحة في الاحوال التالية:...- اذا حكم على شخص استناداً الى شهادة شاهد او رأي خبير او سند ثم صدر حكم بات على الشاهد او الخبير بعقوبة شهادة الزور عن هذه الشهادة او الرأي او صدر حكم بات بتزوير السند).<sup>٤٠</sup>

ومن الناحية الإجرائية، يُتاح للأطراف االعتراض على تقرير الخبير خلال مدة معينة، ولهم أن يطلبوا استبداله أو رده إذا توفرت أسباب مقنعة، كوجود خصومة سابقة بينه وبين أحد الخصوم، أو قيام شبهة عدم الحياد، أو تضارب المصالح. وتعُد هذه الإجراءات وسيلة من وسائل الرقابة المتبادلة بين الأطراف والمحكمة لضمان موضوعية التقرير، وشفافية عملية الإثبات.

وتتجدر الإشارة إلى أن قبول المحكمة للتقرير أو رفضه يجب أن يكون جزءاً من بناء الحكم القضائي، فلا يكفي أن تشير المحكمة إلى وجود تقرير فني، بل ينبغي أن تناقشه، وتبيّن مدى انسجامه مع باقي الأدلة، ومدى اعتماده على أساس علمية صحيحة. فإن فعلت ذلك، فإن حكمها يكون مستنداً إلى قناعة مبنية على وقائع وتحليل، لا على تقليد لرأي الخبير أو تقويض ضمني له.

وقد أكدت محكمة التمييز العراقية، في أكثر من قرار، أن "تقرير الخبير لا يُعد دليلاً نهائياً، وإنما هو بيان لرأي فني قابل للنقاش، وللمحكمة أن تطرحه إذا لم تجده كافياً أو متوافقاً مع وقائع القضية، شريطة أن تبيّن أسباب رفضه بوضوح"، ما يعكس فهم القضاء العراقي لدوره في مراقبة العملية الفنية وعدم الوقوع في أسر التبعية لرأي الخبير.

وفي النهاية، فإن سلطة المحكمة في قبول تقرير الخبير أو رفضه هي انعكاس لنوازن دقيق بين احترام التخصص الفني، والمحافظة على استقلال القضاء. وهذا التوازن يتحقق العدالة حينما يمارس ضمن ضوابط قانونية واضحة، ويراعى فيه حسن اختيار الخبير، ودقة المهمة، وعلانية الإجراءات، ومهنية التقرير، وتمكين الخصوم من الاعتراض، وقيام المحكمة بدورها الرقابي الكامل على كل ما يقدم أمامها من وسائل إثبات، سواء كانت تقليدية أو فنية.



## الخاتمة

بعد استعراض الجوانب النظرية والعملية المتعلقة بالخبرة القضائية في المنازعات العقارية، يتضح أن هذه الوسيلة أصبحت اليوم أداة لا غنى عنها أمام المحاكم في سبيل الوصول إلى الحقيقة وتحقيق العدالة، خاصة في القضايا التي تتطوّي على جوانب فنية دقيقة لا يمكن للقاضي الفصل فيها بمعزل عن الرأي الفني المتخصص.

## النتائج

١. الخبرة القضائية تُعد وسيلة فنية معايدة وليس دليلاً إلزامياً للمحكمة، التي تحفظ بسلطتها التقديرية في قبول التقرير أو رفضه.
٢. المنازعات العقارية غالباً ما تتطلب خبرة فنية متخصصة لتحديد الحدود، وتبثيت الملكية، وتقييم العقارات، وغيرها من المسائل الفنية.
٣. قانون الإثبات العراقي رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩ نظم إجراءات الخبرة من حيث التعين، والتبعيغ، والتقدير، إلا أن التطبيق العملي يكشف عن بعض الشعارات في المادة (١٣٥-١٣٩).
٤. المحكمة تملك حق الاستعانة بالخبراء على نفقة الدولة، على أن تتحمل الأجور لاحقاً للطرف الخاسر في الدعوى، مما يحقق التوازن بين العدالة وتكلفة الإجراءات.
٥. بين البحث أن للخبرة القضائية إطاراً قانونياً متماسكاً، لكنه يظل بحاجة إلى المزيد من التنظيم والدقة والرقابة، لا سيما في ضوء التحديات التي تفرضها كثافة المنازعات العقارية وتباطئ تقارير الخبراء.

## الوصيات

١. ضرورة إعداد سجل وطني للخبراء العقاريين يتضمن أسماء المعتمدين، وتفاصيلهم، وسيرهم الذاتية، لضمان الشفافية وحسن الاختيار.
٢. تعديل بعض النصوص القانونية بما يلزم الخبرير بذكر الأسس العلمية لتقديره، ويعفي الغموض أو الإجمال في التقارير.
٣. تدريب القضاة على تقييم التقارير الفنية ومناقشتها بفعالية في ضوء المبادئ الفنية والأسعار الواقعية للعقارات في السوق المحلي.
٤. إنشاء لجان خبرة متعددة الاختصاصات في الدعاوى العقارية الكبرى لضمان الدقة والموضوعية، وتفادي تضارب التقارير الفردية.

## الهوامش:

- (١) عبد الكريم زيدان، المدخل لدراسة الشريعة الإسلامية والقانون، دار الفكر، بغداد، ٢٠٠٩، ص ١٠٨.
- (٢) عبد الحميد الشواربي، التزوير والتزييف مدنياً وجزئياً في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، مصر، ١٩٩٦، ص ٥٥٢.
- (٣) أميل أنطوان ديراني، الخبرة القضائية، ط ١ المنشورات الحقوقية، ١٩٧٧، بيروت، ص ١٧.
- (٤) القاضي مقداد كوروغلي، الخبرة في المجال الإداري، مجلة مجلس الدولة العدد (١)، ٢٠٠٢، ص ٤٢.
- (٥) بطار تواتي، الخبرة القضائية في الأحوال المدنية والتجارية والإدارية في التشريع الجزائري والمقارن، ٢٠٠٣، ص ٩.



- (١٠) بطاير تواتي، مصدر سابق، ص.٩.
- (٧) محمد عكاشة، الخبرة القضائية في المواد المدنية والجزائية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٥، ص.٧٦.
- (٨) محمود جمال الدين زكي، الخبرة في المواد المدنية والتجارية، مطبعة جامعة القاهرة، ط.٩، ١٩٩٠، ص.١٣.
- (٩) أحمد المرصفاوي، شرح قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٦، ص.٨٢.
- (١٠) محمد برحيلي، إشكالية الخبرة القضائية في المادة المدنية بين هدف تحقيق العدالة ومشكلة إطالة التقاضي: قراءة تحليلية للنصوص المنظمة للخبرة، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد (٦)، ٢٠٠٥، ص.٣٢.
- (١١) همام محمد محمود، الوجيز في اثبات المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية الجديد للنشر، القاهرة، ٢٠٠٣، ص.٣٥٧.
- (١٢) محمود السيد عمر التحيوي، أنواع التحكيم وتمييزه عن الصلح والوكالة والخبرة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٢، ص.٢٨٤.
- (١٣) عدلي عبد الباقى، شرح قانون الاجراءات الجنائية، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٩٣، ص.٤٥٥.
- (١٤) مراد محمود، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني دراسة مقارنة، دار الثقافة،الأردن، ٢٠٠٨، ص.٩٨.
- (١٥) محمد حسين قاسم، أصول الإثبات في المواد التجارية والمدنية، منشورات الحلبي، لبنان، ٢٠٠٣، ص.٣٠٧.
- (١٦) محمد جاسم الطائي، القواعد العامة للإثبات المدني والتجاري، منشورات القانون العراقي، بغداد، ٢٠٢٠، ص.٦٥.
- (١٧) محمود السيد عمر التحيوي، مصدر سابق، ص.٢٨٩.
- (١٨) محمد حسين قاسم، مصدر سابق، ص.٣٠٩.
- (١٩) صفاء فاضل الجنابي، "الخبرة القضائية في الدعاوى العقارية: دراسة تحليلية في ضوء قانون الإثبات العراقي"، مجلة الكلية القانونية العراقية، العدد (٤)، العراق، ٢٠٢١، ص.٣٧٧.
- (٢٠) المادة (٥) من قانون الخبراء امام القضاء العراقي رقم (١٦٣) لسنة ١٩٦٩ المعدل.
- (٢١) المادة (١١) من القانون اعلاه.
- (٢٢) المادة (١٢) من القانون ذاته.
- (٢٣) عبد الله حميد الحلفي، "دور المحكمة في تقدير تقرير الخبرة في المنازعات العقارية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة النهرين، العراق، العدد (٣)، ٢٠٢٠، ص.١٢٦.
- (٢٤) أحمد رشيد حسن، "حجية تقرير الخبير في الإثبات المدني"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الموصل، العراق، العدد (٢)، ٢٠١٨، ص.٢٥٥.
- (٢٥) صفاء فاضل الجنابي، مصدر سابق، ص.٣٧٨.
- (٢٦) المادة (١٣٩) من قانون الإثبات العراقي رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩.
- (٢٧) علي الحديدي، الخبرة في المسائل المدنية والتجارية، دار النهضة، المنصورة، ١٩٩٣، ص.٩.
- (٢٨) أحمد رشيد حسن، مصدر سابق، ص.٢٥٨.
- (٢٩) سارة عبد الله، حميد، الخبرة القضائية وأثرها في الفصل في الدعاوى العقارية، رسالة ماجستير، جامعة بغداد، كلية القانون، العراق، ٢٠٢٠، ص.٩٧.
- (٣٠) ميثاق كريم، عبد الحسين، حجية تقرير الخبير في الدعاوى المدنية: دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة النهرين، كلية الحقوق، العراق، ٢٠١٩، ص.١٢٣.
- (٣١) محمد، عكاشة، مصدر سابق، ص.٦٥.



- (٣٢) ابتسام هادي، كاظم، التنظيم القانوني للخبرة القضائية في ضوء قانون الإثبات العراقي، رسالة ماجستير، جامعة البصرة، كلية القانون، العراق، ٢٠٢٢، ص ١٠٦.
- (٣٣) عمر جبار، علي، دور الخبير القضائي في الإثبات في منازعات ثبيت الملكية، رسالة ماجستير، جامعة الكوفة، كلية القانون، العراق، ٢٠٢١، ص ٥٩.
- (٣٤) رقم الحكم: ١٨٤ / الهيئة الاستئنافية عقار / ١٤١ - ت / ٢٠١٨ ، تاريخ اصدار الحكم: ١٤/١/٢٠١٨ ، جهة الاصدار: محكمة التمييز الاتحادية
- (٣٥) سارة عبد الله حميد، مصدر سابق، ص ٤٨.
- (٣٦) رقم الحكم: العدد / ١٠٥٨ / الهيئة الاستئنافية / ٨٧٧-٢٠١٧ ، تاريخ اصدار الحكم: ١٩/٢/٢٠١٧ ، جهة الاصدار: محكمة التمييز الاتحادية.
- (٣٧) المادة (١٤٠) من قانون الإثبات العراقي رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩
- (٣٨) أحمد رشيد حسن، مصدر سابق، ص ٢٥٨.
- (٣٩) محمد جاسم الطائي، مصدر سابق، ص ٣٣.
- (٤٠) المادة (٢٧٠) من قانون اصول المحاكمات الجزائية العراقي رقم (٢٣) لسنة ١٩٧١.

### المصادر

#### أولاً: الكتب:

- ١) عبد الكريم زيدان، المدخل لدراسة الشريعة الإسلامية والقانون، دار الفكر، بغداد، ٢٠٠٩.
- ٢) عبد الحميد الشوarبي، التزوير والتزييف مدنيا وجزئيا في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، مصر، ١٩٩٦.
- ٣) أميل أنطوان ديراني، الخبرة القضائية، ط ١، المنشورات الحقوقية، بيروت، ١٩٧٧.
- ٤) بطاهر تواتي، الخبرة القضائية في الأحوال المدنية والتجارية والإدارية في التشريع الجزائري والمقارن، ٢٠٠٣.
- ٥) محمد عكاشه، الخبرة القضائية في المواد المدنية والجزائية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، ٢٠١٥.
- ٦) محمود جمال الدين زكي، الخبرة في المواد المدنية والتجارية، مطبعة جامعة القاهرة، ط ٩، ١٩٩٠.
- ٧) أحمد المرصفاوي، شرح قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، ٢٠١٦.
- ٨) همام محمد محمود، الوجيز في اثبات المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية الجديدة للنشر، القاهرة، ٢٠٠٣.
- ٩) محمود السيد عمر التحيوي، أنواع التحكيم وتمييزه عن الصلح والوكالة والخبرة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ٢٠٠٢.
- ١٠) عدلي عبد الباقي، شرح قانون الإجراءات الجنائية، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، ١٩٩٣.
- ١١) مراد محمود، الإثبات بالمعاينة والخبرة في القانون المدني - دراسة مقارنة، دار الثقافة، الأردن، ٢٠٠٨.
- ١٢) محمد حسين قاسم، أصول الإثبات في المواد التجارية والمدنية، منشورات الحلبي، لبنان، ٢٠٠٣.
- ١٣) محمد جاسم الطائي، القواعد العامة للإثبات المدني والتجاري، منشورات القانون العراقي، بغداد، ٢٠٢٠.
- ١٤) علي الحديدي، الخبرة في المسائل المدنية والتجارية، دار النهضة، المنصورة، ١٩٩٣.

**ثانيًا: مجلات**

- ١) القاضي مقداد كوروغلي، "الخبرة في المجال الإداري"، مجلة مجلس الدولة، العدد (١)، ٢٠٠٢.
- ٢) محمد برحيلي، "إشكالية الخبرة القضائية في المادة المدنية بين هدف تحقيق العدالة ومشكلة إطالة التقاضي: قراءة تحليلية للنصوص المنظمة للخبرة"، المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، العدد (٦)، ٢٠٠٥.
- ٣) صفاء فاضل الجنابي، "الخبرة القضائية في الدعاوى العقارية: دراسة تحليلية في ضوء قانون الإثبات العراقي"، مجلة الكلية القانونية العراقية، العدد (٤)، العراق، ٢٠٢١.
- ٤) عبد الله حميد الحلفي، "دور المحكمة في تقدير تقرير الخبرة في المنازعات العقارية"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة النهرين، العراق، العدد (٣)، ٢٠٢٠.
- ٥) أحمد رشيد حسن، "حجية تقرير الخبير في الإثبات المدني"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الموصل، العراق، العدد (٢)، ٢٠١٨.

**ثالثًا: رسائل وأطارات**

- ١) سارة عبد الله حميد، الخبرة القضائية وأثرها في الفصل في الدعاوى العقارية، رسالة ماجستير، جامعة بغداد، كلية القانون، العراق، ٢٠٢٠.
- ٢) ميثاق كريم عبد الحسين، حجية تقرير الخبير في الدعاوى المدنية: دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة النهرين، كلية الحقوق، العراق، ٢٠١٩.
- ٣) ابتسام هادي كاظم، التنظيم القانوني للخبرة القضائية في ضوء قانون الإثبات العراقي، رسالة ماجستير، جامعة البصرة، كلية القانون، العراق، ٢٠٢٢.
- ٤) عمر جبار علي، دور الخبير القضائي في المنازعات في الإثبات تثبيت الملكية، رسالة ماجستير، جامعة الكوفة، كلية القانون، العراق، ٢٠٢١.

**رابعًا: قرارات قضائية**

- ١) رقم الحكم: ١٨٤ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠١٨ - ت / ١٤١، تاريخ الإصدار: ١٤/١/٢٠١٨، جهة الإصدار: محكمة التمييز الاتحادية.
- ٢) رقم الحكم: العدد / ١٠٥٨ / الهيئة الاستئنافية / ٢٠١٧-٨٧٧، تاريخ الإصدار: ١٩/٢/٢٠١٧، جهة الإصدار: محكمة التمييز الاتحادية.

**خامسًا: قوانين**

- ١) قانون الخبراء أمام القضاء العراقي رقم (١٦٣) لسنة ١٩٦٩ المعدل.
- ٢) قانون الإثبات العراقي رقم (١٠٧) لسنة ١٩٧٩.
- ٣) قانون أصول المحاكمات الجزائية العراقي رقم (٢٣) لسنة ١٩٧١.