جامعة يحي فارس – المدية– الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

دور الوساطة القضائية في حل المنازعات العقارية

إعداد الطالب:

- قوادرية ضيف الله

إشراف الأستاذ:

- حليس لخضر

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ علياتي محمد	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
الأستاذ حليس لخضر	أستاذ التعليم العالي	مشرفا
الأستاذ لعريط لمين	أستاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2024/2023.


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وتقدير

اللّهم لك الحمد والشكر ولك الثناء على ما أنعمت به علي، لا أحصي ثناء عليك أنت كما أثنيت على نفسك ولك الحمد حمدًا كثيرًا مباركا فيه على نعمة التوفيق في إنجاز هذا العمل المتواضع.

وأتقدم بشكري الجزيل لأستاذ الفاضل: لخضر حليس الذي تفضل وتكرم بالإشراف على هذا البحث، وأقدّر فيه المعاملة الطيبة والنصح والتوجيه فجزاه الله خيرًا، وبارك الله فيه وزاده علما وفهما، وله منا كل التقدير والاحترام.

كما أتقدم بشكري الجزيل إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة المتكونة من الأستاذ "علياتي" والأستاذ "لعريض" اللذان تفضلا بقبول مناقشة هذه المذكرة المتواضعة وإقرائها من الناحية العلمية والمنهجية.

والشكر موصول إلى جميع أساتذتنا بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة يحي فارس المدية.

إهداء

أهدي هذا البحث المتواضع:

إلى روح والدي الطاهرة رحمه الله، ورزقه الجنة والفردوس

إلى روح والدتي الطاهرة رحمها الله، ورزقها جنة الفردوس

إلى زوجتي الكريمة، وأبنائي الأعزاء، عبد الرؤوف محفوظ، فردوس فاطمة الزهراء، عبد الحفيظ أيوب، يقين صفاء

إلى ابنتي العزيزة الغالية، أدعو الله أن يجمعني بها كوثر فاطمة الزهراء

إلى كل الإخوة والأصدقاء

إلى كل الأساتذة والمعلّمين الأفاضل من مرحلة الابتدائي إلى الجامعة

إلى كل المتعلمين وطلاب العلم

مقدمة

الحمد لله الذي أمر بالعدل والإحسان، خلق الإنسان علّمه البيان، رفع السماء ووضع الميزان، والصلاة والسلام على سيدنا محمد، المبعوث رحمة للعالمين، الداعي إلى الوساطة والصلح والتحكيم وإصلاح ذات البين، وعلى آله وصحبه أجمعين.

أما بعد فالإنسان اجتماعي بطبعه، لا يمكنه الاستغناء عن أخيه على مستوى المعاملات والعلاقات، وهذا ما يؤدي إلى خلق التنافس بينهم، مما ينتج عنه خلافات وخصومات تدفعهم إلى التوجه نحو القضاء لفض هذه المنازعات، ذلك لأن القضاء يعتبر ركيزة أساسية يقوم عليها الحكم والاستقرار والهدوء من خلال رد المظالم وتكريس الحقوق، وبمرور الوقت وتطور المجتمع تشابكت المعاملات بين الأفراد، فأصبحت أروقة المحاكم وأرضية المجالس القضائية لا تسع الكم الهائل من المنازعات المطروحة أمام مرفق القضاء وظل الخصوم ينتظرون حل النزاع في أقصر مدة ممكنة، وأقل كلفة متاحة، وأسرع معالجة مطروحة وأكثر سرية وخصوصية.

وبين الضغط الرهيب على المحاكم والمجالس من جهة، ومطالب الخصوم وآمالهم من جهة أخرى تأجلت القضايا، وطال أمد التقاضي، فدبّ الملل والإرهاق فكان لزاما على المشرع الجزائري أن يفكر ويبحث، وينظر في تجارب المجتمعات الأخرى لإيجاد وسائل بديلة لحل النزاعات، وطرق قانونية جديدة لتسوية الخلافات بشكل سريع وعادل وفعّال وبأقل تكلفة، وبضمان السرية والخصوصية والحيادية وبالفعل كانت هناك وسائل بديلة نالت حظوة بالغة في الفكر القانوني والاقتصادي والاجتماعي على الصعيد العالمي من خلال الاهتمام بها من طرف الكثير من الأنظمة والدول لما تتميز به من مرونة وسرعة وخصوصية وحيادية وتعزيز الثقة، ومشاركة الخصوم في بلورة الحلول وتسوية النزاعات.

ورغبة من المشرع في مسايرة هذا التوجه العالمي، وضع ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المعدّل والمتمم والمؤرخ في 23 فبراير 2008 في الكتاب الخامس منه ثلاث طرق بديلة لحل النزاعات، ومنها الوساطة القضائية، وبعد ست سنوات تقريبا من هذا النظام وسّع المشرع مجال تنفيذ الوساطة القضائية ليشمل القضايا الجزائية سواء بالنسبة للأحداث أو البالغين، وذلك بموجب قانون حماية الطفل رقم 15-12 الصادر بتاريخ 15 جويلية 2015، وكذا قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم رقم 15-02 الصادر بتاريخ 23 جويلية 2015.

وللإشارة جاء القانون 08-09 ليعيد النظر في مجمل الأحكام الإجرائية، وليكرّس إجراءات جديدة في هذا المجال، ويدعم العمل القضائي بأحكام تستجيب لمتطلبات المجتمع، والمتغيرات الدولية، منها: تيسير اللجوء إلى القضاء بتسهيل الإجراءات، واستحداث الوسائل البديلة لفض المنازعات وديا مسايرة لما تعرفه المنظومة التشريعية الدولية من تطور في مجال العدالة البديلة.

وللوساطة القضائية في مجال فض المنازعات العقارية، أهمية كبيرة نظرًا لما تحوزه الملكية العقارية من أهمية بالغة باعتبارها موطن استقرار الإنسان وسكنه، وتشكل جوهر حياته الغالب عليها حب التملك لتكوين الثروة، وحقيقته التي يطغى عليها التنافس لإشباع غرائزه، وحتمًا مع وطأة هذه العوامل ستنشب خلافات ونزاعات بين الملاك للأراضي، وإن تعامل جهاز العدالة ليس سهلا مع هذه الوضعيات، لذا انتهجت التشريعات العقارية اشتراط الرسمية كركن لإتمامها بغية حماية المتعاملين وغيرهم من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية والتعليمات لحماية الملكية العقارية، وضمان واستمراريتها.

وأثار شهر الملكية العقارية جملة من الخلافات بين المتجاورين حول أحقية المتخاصمين على عقار مبني أو أرض من أجل ترقيم فرقة المسح العقاري باسمه، وهذا يستلزم من الأعوان التقنيين لمسح الأراضي في إحالة القضية للجنة المسح للبت فيها، وإن فشلت في مسعاها تحال القضية إلى المحافظ العقاري المختص ليعالج القضية ضمن أطر قانونية محددة.

وأمام كثرة القضايا العقارية المرفوعة أمام العدالة تبرز الأهمية القانونية والعملية للطرق البديلة لحل المنازعات العقارية، وتتأكد أهمية الوسائل البديلة لحلّ المنازعات العقارية من خلال تخصيص المشرع لها باب يتناول الصلح والتحكيم والوساطة القضائية، من أجل تسوية النزاعات، والمحافظة على العلاقات الطيبة بين الأطراف بالإضافة إلى استقرار الملكية العقارية وثباتها، حيث كرّس المشرع الحماية القانونية للملكية العقارية بسن نصوص قانونية وتنظيمية لضبط العقار مع التركيز على الدور الكبير للوساطة القضائية فهي تحد من تراكم القضايا العقارية، وتساهم في تيسير الإجراءات على المتقاضين وإرجاع الثقة إلى مرفق القضاء .

كما تبرز أهميتها كذلك باعتبارها آلية لتحقيق السلم الاجتماعي بنبذ الخلافات وفتح باب الحوار وتقريب وجهات النظر وأصبحت بذلك لها الأفضلية في فض أغلب المنازعات؛ بالإضافة إلى أن حل النزاعات عن طريق الطرق البديلة يعتبر من المظاهر الحضارية لحل النزاعات.

فالحوار الهادف البناء والإصغاء إلى وجهات النظر وإدراك الخصوم أنهم إذا أرادوا تحقيق تقدما في مسار حل منازعاتهم أن يتجاوزا مرحلة التنافس والمشاكسة حول الآراء ويجب التأكيد على أهمية هذا الموضوع من خلال اعتناء الشريعة الإسلامية عناية بالغة بالإصلاح بين الناس حيث رفعت من شأن الذين يتوسطون بين الناس للإصلاح بينهم والتوفيق بين آرائهم لما في ذلك من تحقيق مقاصد الشريعة الرامية إلى أن يعيش الناس في أمن واطمئنان، إخوة متحدين متماسكين بعضهم البعض.

وقد كان لموضوع الوساطة القضائية إثراء ومتابعات من خلال الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع عموما وأسهمت في التعمق فيه مع إبراز أهميتها في إيجاد الحلول للمنازعات القائمة، نذكر منها:

-علاوة هوام: الوساطة بديل لحل النزاعات وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائرية، "دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه جامعة الحاج لخضر، باتنة 2013/2012، وقد استفدت من هذه الأطروحة في تحديد مفهوم الوساطة القضائية، وإظهار مميزاتها، وأهميتها في حل النزاعات، بالإضافة إلى تبيين ما يميزها عن غيرها من الوسائل البديلة في حل النزاعات

كما استعنت بها في إبراز النظام الإجرائي للوساطة القضائية، بالإضافة إلى تحديد دور الوسيط القضائي في عملية الوساطة ومعرفة أهم الصفات والمهام المنوطة به مع تحديد مسؤولية اتجاه ذلك.

-خروبي نسرين، وبوجاهم عفاف، الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة 08 ماي قالمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2019/2018

وقد أفادتني هذه المذكرة في إبراز النظام الإجرائي للوساطة القضائية وتحديد مفهوم الوسيط القضائي ومعرفة الشروط المتعلقة به مع تبيان حقوق الوسيط القضائي والتزاماته

كما استفدت أيضا منها خلال تحديد إجراءات الوساطة القضائية من سير الوساطة إلى سلطات القاضي بالإضافة إلى نتائج الوساطة القضائية.

-فاشور فاطمة الزهراء، وبن عمارة أحسن، دور الوساطة كطريق لحل النزاعات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018.

أفادتني هذه المذكرة خاصة في نطاق تنفيذ الوساطة القضائية على المنازعات العقارية من خلال تحديد بعض المنازعات العقارية ودراستها على سبيل المثال لا الحصر، واستفدت كذلك في تبيين آليات تنفيذ الوساطة القضائية في المنازعات العقارية بالإضافة إلى تحديد إجراءات رفع الدعوى القضائية أمام القسم العقاري

-نعيمة رزقي، دور الوسيط القضائي في فض المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة الجزائر، 2021/2020.

وقد أفادتني هذه المذكرة في تحديد نطاق تنفيذ الوساطة القضائية على المنازعات العقارية، كما استفدت منها من تبيين النظام الإجرائي للوسيط القضائي ومسؤوليته القانونية أثناء ممارسته لمهامه

كما استعنت بها في تحديد نتائج الوساطة القضائية في حالتي النجاح والفشل.

وإن اختيار هذا الموضوع يعود إلى أسباب متعددة، فما يتعلق بالأسباب الذاتية فيتجسد في ميل ذاتي نحو هذا الموضوع من خلال رغبتي في إرساء مظاهر السلم والتفاهم ونبذ الخلافات ومحاربتها، ووضع أسس حضارية متينة تساهم في حل المنازعات العقارية بعيدًا عن مرفق القضاء، وسأعمل جاهدا لتحقيق ذلك في الميدان ما استطعت إلى ذلك سبيلا.

أما فيما يتعلق بالأسباب الموضوعية فتتمثل في تراكم المنازعات العقارية في أروقة المحاكم وهذا ما يتطلب زيادة المصاريف وطول الوقت، وصولا للبت في القضية، والتطرق لهذا الموضوع بالبحث والدراسة قد يساهم في نشر الوعي بهذه المهنة ونفض غبار التجاهل عنها مما يدفع المتقاضين إلى الإقبال عليها.

هذا وإن ثقافة الوساطة والصلح متجذرة في المجتمع الجزائري الذي يرفض كل أنواع الإملاء وأساليب القوة والعنف، وبالمقابل يتوق إلى الحوار والهدوء والرزانة والتوافق مع إشراك الفاعلين في المجتمع المدني من مؤسسات تربوية وجامعية، ومساجد، وجمعيات في إنجاح هذه الوسيلة الودية في حل النزاعات وهذا بالتأكيد مظهر من مظاهر التحضر والرقي هذا من جهة، ومن جهة أخرى دراسة مدى تأثر القانون الجزائري بأحكام الشريعة الإسلامية التي تدعو إلى إصلاح ذات البين ومن هنا يأتي دورها في تكوين قواعد الوساطة القضائية وقدرتها على تحقيق المقاصد والمصالح في كل زمان ومكان.

وعلى ضوء بحثنا المتواضع نستهدف دراسة الوسائل البديلة لفض النزاعات التي تبناها المشرّع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وخاصة منها الوساطة القضائية، وتبيين أهمية الوساطة القضائية كوسيلة فعّالة لحل النزاعات وتسوية الخلافات وتحديدا ما يتعلق بالمنازعات العقارية.

وكما أنه لا يكاد يخلو بحث علمي من صعوبات وعراقيل تواجه الباحث من بداية اختباره للموضوع إلى حين كتابة الخلاصة منه، ولعل أهم صعوبة واجهتني في انجاز هذا العمل؛ وأضن أن لجنة المناقشة المحترمة توافقني هي ضيق الوقت لإنجاز عمل متميز، ناهيك عن الالتزامات والظروف المهنية والعائلية والتي تلقي بضلالها إلى غاية كتابة هذه الأسطر.

- من الصعوبات العامة كذلك والتي يصطدم بها أي باحث وواجهتها في انجاز هذا العمل قلة المؤلفات القانونية المتخصصة التي تتناول موضوع الوساطة في حل وتسوية النزاع العقاري_حيث اتصلت بمكتبة الجامعة فلم اعثر على حد بحثي على مراجع تتناول الموضوع المقترح.

- كذلك قلة الوعي والاهتمام بهذا النظام من طرف غالبية فئات المجتمع وكذلك الحال بالنسبة لرجال القانون وأعوان القضاء، وعدم وجود مكاتب مكلفة بموضوع الوساطة القضائية على مستوى المحاكم

ترشد كل من له أسئلة أو استفسارات حول آلية الوساطة القضائية، مما يجعل الأمر غامضا حول مستقبل تنفيذ، وممارسة الوساطة لتسوية النزاعات.

وإن جوهر أي عمل أكاديمي، وإشكالية هذا البحث هي: ما مدى فعالية الوساطة القضائية في حل المنازعات العقارية؟ وإلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم وضبط أحكامها؟

ونظرًا لكون المنهج يتحدد بحسب طبيعة الموضوع فإن المنهج المناسب لهذا هو المنهج الوصفي، بالإضافة إلى المنهج التحليلي من خلال شرح الوساطة القضائية، وتحليل ما يتعلق بها، كما قمنا من خلاله بتحليل النصوص القانونية المنظمة للوسائل البديلة لحل المنازعات مع النصوص التنظيمية ذات الصلة.

وفقا لإشكالية البحث المذكورة آنفا، واعتمادا على المنهج الوصفي وكذا المنهج التحليلي في الدراسة، وتحقيقا للأهداف المرجوة، اعتمدنا خطة اشتملت فصلين: الفصل الأول تناولنا فيع الإطار المفاهيمي للوساطة القضائية من مفهوم الوساطة القضائية ومميزاتها وكذا تمييزها عن غيرها من الوسائل البديلة في حل النزاع، بالإضافة إلى النظام الإجرائي لخا من شروط ممارسة الوسيط القضائي لمهامه إلى حقوقه والتزاماته ووصولا إلى سير الوساطة القضائية

أما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه إلى الوساطة القضائية كطريق بديل لحل المنازعات العقارية من مجال تنفيذ الوساطة القضائية على المنازعات العقارية إلى آليات تنفيذها في المنازعات العقارية.

الفصل الأول

ماهية الوساطة القضائية

تمهيد:

إن المجتمع في تطور مستمر في مختلف المجالات، ومن نتائج هذا التطور الهائل تزايد المنازعات بين الأشخاص، مما جعل أروقة المحاكم تكتظ بالقضايا، وهي في تصاعد مستمر، ولم تتمكن الجهات القضائية من معالجة مختلف القضايا بالدقة المطلوبة والسرعة المرجوة من الخصوم وكذا الفعالية اللازمة لذلك.

وبالرغم من المساعي الحثيثة التي تبذلها الدولة قصد إصلاح نظامها القضائي وهو عصرنة جهاز العدالة إلا أن تلك المساعي لم تف بالغرض المطلوب منها، وبقي النظام القضائي يراوح نفسه بخطى بطيئة، مما أدى بالأشخاص الخصوم إلى التذمر من هذا الوضع السيئ ويتضايقون من مختلف المعاملات والإجراءات داخل الجهات القضائية المختصة.

وقد تكللت جهود فقهاء القانون بإيجاد حل يساهم في تطوير نظام العدالة وعصرنة جهاز القضاء من خلال التفكير في الوسائل البديلة لحل النزاعات، والتي نقصد بها: " طرق وأساليب إدارة وحل النزاعات خارج إطار القضاء" بحيث لجأت أمريكا إلى استعمال الوساطة لحل بعض المنازعات، وانتشرت بعد ذلك في معظم الدول الأوروبية، لتتوسع لاحقا في البلاد العربية، وتعتبر الطرق البديلة لحل النزاعات من ركائز ومتطلبات عصرنا الحديث، نظرا لما تحققه من إيجابيات في حال نجاحها أثناء ممارستها، وهذا ما كان يهدف إليه المشرع الجزائري عند تبنيه لها بمقتضى قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008.

وتجدر الإشارة إلى أن نظام الوساطة في المجتمع العربي ممتد عبر التاريخ والفضل في ذلك يعود إلى الإسلام وشريعته السمحة التي تدعو إلى العدل وتكريس الحلول الودية لتسوية النزاعات.

وللوقوف على الإطار المفاهيمي للوساطة القضائية يجب التطرق إلى مفهوم الوساطة القضائية (المبحث الأول) ثم تناول النظام الإجرائي للوساطة القضائية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم الوساطة القضائية

إن تطور المجتمع الجزائري في العديد من الميادين أنتج حالات مختلفة من التعقيد والصعوبة في التعاطي مع المعاملات بين الأشخاص مما أدى إلى نشوء منازعات أنهكت مرفق العدالة، وساد الشعور لدى الكثير من المواطنين بأن حق التقاضي لم يصبح سهلا وفي متناول الجميع رغم أن حق التقاضي مبدأ هام من مبادئ الدستور الجزائري

وهذا ما جعل الكثير من المتقاضين يتنازلون عن حقوقهم بسبب الظروف التي لم تمكنهم من التصالح مع الخصم، وإيجاد حل نهائي للنزاع فكان لزاما على المشرع الجزائري أن يجد آليات قانونية تمكن الخصوم من حل منازعاتهم بشكل فعال وسريع وعادل

ومن ضمن الآليات التي كرسها المشرع في القانون 08-09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية في الفصل الثاني من الباب الأول في المواد من 994 إلى 1005 والمرسوم التنفيذي رقم 100/09 المؤرخ في 10 مارس 2009 المتضمن تعيين الوسيط القضائي نجد الوساطة القضائية وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال تعريف الوساطة ومميزاتها (المطلب الأول)، وتمييز الوساطة عن غيرها من الوسائل البديلة لحل النزاعات (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف الوساطة القضائية ومميزاتها

تعتبر الوساطة القضائية من بين الحلول البديلة لتسوية النزاعات بين الخصوم ولإزالة الغموض عن مفهومها لدى الأشخاص سنحاول تقديم تعاريف لها من الناحية اللغوية (الفرع الأول) والناحية التشريعية (الفرع الثاني) والناحية الفقهية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الوساطة القضائية

تمهيد: تعتبر الوساطة إحدى الوسائل البديلة الفاعلة لتسوية النزاعات بين الخصوم من خلال مساعدتهم على الوصول إلى اتفاق مشترك بمساعدة طرف ثالث، ولمعرفتها أكثر سنقوم بالتعريف اللغوي وكذا التعريف الفقهي ثم التعريف التشريعي لها.

أولا: التّعريف اللّغوي للوساطة القضائية

الوساطة القضائية لغة تتألف من كلمتين "الوساطة" و"القضائية"، وتعرف الوساطة بحسب ما ورد في لسان العرب فهي مأخوذة من وسط الشيء ما بين طرفيه، وأوسط الشيء هو أفضله وخياره، ووسط الشيء وأوسطه هو أعدله، وشيء وسط بين الجيّد والرديء[1].

وورد في القاموس المحيط: الوسط من كل شيء أعدله، ووسطهم وسطا وسيطة جلس وسطهم، وهو وسيط فيهم أي أوسطهم نسبا وأرفعهم محلا والوسيط المتوسّط بين المتخاصمين، وتوسّط عمل الوساطة[2].

وجاء في معجم مقاييس اللّغة: الواو والسّين والطّاء بناء صحيح يدلّ على العدل والنّصف[3]، وفي معجم العين: الوسط مخففا يكون موضعا للشيء فتقول: زيد وسط الدار، فإذا نصبت السّين صار اسما لما بين طرفي كل شيء، ووسط فلان جماعة من النّاس وهو يوسطهم، إذا صار في وسطهم، وفلان وسيط الحسب في قومه، وقد وسط وساطة، ووسّطه توسيطا، والوسط من النّاس أعدله وأفضله، ليس بالغالي ولا المقصّر[4].

أما عن تعريف مصطلح القضائية فهي مشتقّة من القضاء بمعنى الحكم والفصل، يقال قضى يقضي قضاء فهو قاضٍ إذا حكم وفصل، وقضاء الشيء إحكامه وإمضاؤه والفراغ منه.[5] وحسب ما ورد في معجم مقاييس اللّغة: القاف والضّاد والحرف المعتلّ أصل صحيح يدلّ على إحكام أمر وإتقانه وإنفاذه لجهته[6].

والقضاء في الصياغ القرآني يأتي على عدّة معان منها:

الأمر والإلزام لقوله تعالى: " وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا" الإسراء، الآية 23.

الفراغ لقوله تعالى: " فإذا قضيت الصّلاة فانتشروا " الجمعة، الآية 10.

الحكم لقوله تعالى: " فاقض ما أنت قاض" طه الآية 72.

[1]ابن منظور، معجم لسان العرب، ج6، دون طبعة وتاريخ، دار المعارف، القاهرة، مصر، ص4831-4834.
[2]الفيروز بادي، القاموس المحيط، ج2، ط3، الهيئة العامة المصرية للكتاب، مصر، 1987، ص388-389.
[3]ابن فارس، معجم مقاييس اللّغة تحقيق عبد السلام محمد هارون، ج6، ط1ن دار الفكر، بيروت، لبنان، 1979، ص108.
[4]الخليل بن أحمد الفراهيدي، معجم العين، ج4، ط1، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2003، ص369-370.
[5]ابن منظور، المرجع نفسه، ج5، ص3665 – 3666.
[6]ابن فارس، المرجع نفسه، ج5، ص99.

الإخبار لقوله تعالى: " وقضينا إلى بني إسرائيل" الإسراء، الآية 4.

الموت لقوله تعالى: " فوكزه موسى فقضى عليه" القصص، الآية 15.

وممّا سبق يتجلّى معنى الوساطة القضائية في اللّغة العربية في مفهوم التوسّط والاعتدال لحلّ النّزاع بين المتخاصمين تحت إشراف القضاء وسلطنته.

ثانيا: التّعريف الفقهي للوساطة القضائية

تعدّدت تعريفات فقهاء القانون لمصطلح الوساطة فقد عرّفها رجل القانون الأستاذ عبد الرّحمن بربارة بأنّها: " أسلوب من أساليب الحلول البديلة لحلّ النّزاعات على إيجاد حلّ ودّي للنّزاع خارج مرفق القضاء، عن طريق الحوار وتقريب وجهات النّظر بمساعدة شخص محايد"[1].

ويعرّفها الأستاذ علاء أباريان بأنّها: " وسيلة لحلّ النّزاعات من خلال تدخّل شخص ثالث نزيه ومحايد ومستقل، يزيل الخلاف القائم، وذلك باقتراح حلول عملية ومنطقية تقرّب وجهات النّظر للمتنازعين بهدف إيجاد صيغة توافقيّة، وبدون أن يفرض عليهم حلّا أو يصدر قرارا ملزما"[2].

وقد عرّفها الفقيه الفرنسي bonafe Schmitt jean pierre" الوساطة عملية تكون في أغلب الأحيان رسمية من خلالها يحاول طرف ثالث محايد عبر تنظيم حوار بين الطّرفين لتقريب وجهات نظرهم والبحث بمساعدته عن حلّ للنّزاع المطروح"[3].

وقد عرّفها كريستوفر مور Christopher Moor بأنّها: التّدخل في المفاوضات أو في النّزاع من قبل طرف ثالث مقبول من الطّرفين، ولا يملك سلطة محدودة في اتّخاذ القرار، ويعمل على مساعدة الأطراف المعنية على الوصول طوعا إلى تسوية مقبولة من الطّرفين المتنازعين"[4]

وقد عرّفها آخر بأنّها: " آلية قصيرة الأمد، مبنية علة أساس هيكلي، لها توجّه نحو إتمام واجب أو نشاط ذات تدخّل تشاركي، تعمل فيها الأطراف المتنازعة مع طرف ثالث غير منحاز أو متعصّب ألا وهو الوسيط، للتّفاوض نحو تسوية لنزاعها"[5].

---

[1] عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط3، منشورات بغدادي، الجزائر، 2011، ص522.
[2] علاء أباريان، الوسائل البديلة لحل النزاعات، دراسة مقارنة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2008، ص65.
[3] خلاف فاتح، مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014، ص7.
[4] كريستوفر مور، عملية الوساطة، استراتيجيات عملية لحل النزاعات، ترجمة فؤاد السروجي، الأهلية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2007، ص38.
[5] بشير الصليبي، الحلول البديلة للنزاعات المدنية، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2010، ص61.

ثالثا: التّعريف التّشريعي للوساطة القضائية

لقد تطرّق المشرّع الجزائري أول مرّة للوساطة بموجب القانون رقم 02.90 المتعلّق بالوقاية من النّزاعات الجماعية في العمل وتسويتها وممارسة حق الإضراب حيث جاء في المادّة العاشرة منه أنّها: "إجراء يتّفق بموجبه طرفا الخلاف الجماعي في العمل على إسناد مهمة اقتراح تسوية ودية للنّزاع إلى شخص من الغير يدعى الوسيط ويشتركان في تعيينه"[1]

ويلاحظ أن هذه الوساطة تتم باتّفاق أطراف النّزاع من خلال اقتراح تسوية وديّة على شخص يدعى الوسيط، ولا علاقة للقضاء بها، وبعد ذلك ومن خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 [2] وكذا قانون الإجراءات الجزائية المعدّل والمتمّم بموجب الأمر رقم 15-02 [3] بالإضافة إلى قانون حماية الطّفل رقم 15-12 [4] تطرّق المشرّع الجزائري إلى الوساطة القضائية بصورة واضحة دقيقة.

أمّا بخصوص الوساطة القضائية في المنازعات المدنية فإن المشرّع لم يقم بتعريفها حين تطرّق إليها بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكن يمكن استخراج تعريف لها من خلال المادّة 994 منه وبقراءة المادّة، وتفحّص المرسوم التّنفيذي رقم 09-100 المؤرّخ في 10.03.2009 [5] "يمكن إعطاء تعريف الوساطة القضائية في المنازعات المدنية في التّشريع بمقتضاه تعيين وسيط قضائي إذا قبل الخصوم ذلك، يتلقى وجهات نظرهم ويحاول التّوفيق بينهم"[6].

وبخصوص الوساطة القضائية في القضايا الجزائية فقد تطرّق المشرّع لها من خلال القانون رقم 15-12 المؤرّخ في 15.07.2015 المتضمّن قانون حماية الطّفل وبموجب المادّة 02 منه الّتي تنصّ على أنّ:" الوساطة آلية قانونية تهدف إلى إبرام اتّفاق بين الطّفل الجانح وممثّله الشّرعي من جهة، وبين

[1] القانون رقم 90-02 المتعلق بالوقاية من النزاعات الجماعية في اعمل وتسويتها وممارسة حق الإضراب، المؤرخ في 06.02.1990، الجريدة الرسمية عدد 06 لسنة 1990

[2] القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25.02.2008، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008

[3] الأمر رقم 15-02 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم والمؤرخ في 23.07.2015، الجريدة الرسمية عدد 40 لسنة 2015

[4] القانون رقم 15-12 المتعلق بحماية الطفل، المؤرخ في 15.07.2015، الجريدة الرسمية عدد 39 لسنة 2015

[5] المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي، المؤرخ في 10.03.2009ن الجريدة الرسمية عدد 16 لسنة 2009

[6] محمد الطاهر بالموهوب، الوساطة القضائية، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل الدكتوراه، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية، قسم الشريعة، جامعة باتنة 1، 2016 – 2017، ص32-33.

الضّحية أو ذوي الحقوق من جهة أخرى، وتهدف إلى إنهاء المتابعات وجبر الضّرر الّذي تعرّضت له الضّحية، ووضع حدّ لآثار الجريمة، والمساهمة في إعادة إدماج الطّفل"[1].

وتجدر الإشارة إلى أنّ الوساطة القضائية في المنازعات المدنية تكون بإشراف وسيط قضائي والمرسوم التّنفيذي رقم 09-100 السالف الذكر يحدّد شروط وكيفيات تعيين الوسيط القضائي، أمّا في المادّة الجزائية فالوساطة القضائية تكون بإشراف وكيل الجمهورية أو أحد مساعديه أو أحد ضباط الشّرطة القضائية حسب ما هو مذكور في المادّة 37 مكرّر من قانون الإجراءات الجزائية المعدّل والمتمّم، والمادّة 111 من قانون حماية الطّفل المذكور أعلاه.

الفرع الثاني: مميّزات الوساطة وأهميّتها في حلّ النّزاع

تمتاز الوساطة بمجموعة من المزايا والخصائص على غرار ميزة السرعة والمرونة، فهي تخفف العبء على مرفق القضاء (أولا)، كما تمتاز الوساطة بالسرية والخصوصية مع المحافظة على العلاقة بين الأطراف، كما تمتاز بأنها محدودة وقليلة التكاليف (ثالثا)، إضافة إلى ذلك تمتاز بانسجامها مع استقلالية القضاء (رابعا).

أولا: السّرعة والمرونة

الوساطة تضمن استغلال الوقت في الحصول على حلول سريعة للفضل في النّزاع، بينما تستغرق القضايا المطروحة أمام القضاء سنوات لحلّها، وقد يزيد الوقت طولا بلجوء الأطراف إلى استعمال حقهم في الطّعن، على عكس الوساطة الّتي تتميّز كذلك بالمرونة في الإجراءات، وللأطراف مع الوسيط القضائي مطلق الحريّة والمبادرة في انتهاج الطّريق المناسب للتّوصّل إلى حلّ ودّي لفض النّزاع في حدود ما قيّد به المشرّع الوسيط القضائي من الوقت للانتهاء من أعمال الوساطة حيث تنصّ المادّة 996 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: " لا يمكن أن تتجاوز مدّة الوساطة ثلاثة أشهر، ويمكن تجديدها لنفس المدّة مرّة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء بعد موافقة الخصوم"[2].

والملاحظ أنّ المشرّع حدّد مدّة الوساطة في مدّة أقصاها ستة أشهر عندما تتطلّب المنازعة وبموافقة الأطراف وبطلب من الوسيط ضرورة تمديد المدّة المقرّرة بثلاثة أشهر أصلا، وهذا بلا شك يساهم بشكل فعّال في تجنّب إطالة مدّة المنازعة بين الأطراف وبالتّالي سرعة الفصل فيها، باعتبار أنّ ذلك يشكّل حافزا

[1] المادة 2 من القانون رقم 15-12 نفسه
[2] المادة 996 من القانون رقم 08 – 09.

يجذب الأطراف للتّفاوض بحسن نيّة لغايات تسوية النّزاع[1] وتجدر الإشارة إلى أن الوساطة تتميز بالمرونة لعدم وجود إجراءات يترتب عليها البطلان إذا ما تم التجاوز عنها أو إغفالها، بالإضافة إلى ذلك: " في الوساطة لا توجد قيود صارمة أو إجراءات رسمية يجب إتباعها بصورة صارمة لأن من الأساس مهمة الوسيط تكمن في مساعدة الأطراف في التواصل والتفاوض للوصول إلى حل يناسبهم، في حين لا يترتب على الوساطة أي مخاطر بطلان"[2]، وما يجب الحرص عليه من الأطراف والوسيط هو عدم مخالفة النظام العام والآداب العامة، حيث تتجلى المرونة بشكل واضح "في الإجراءات لعدم وجود قواعد مرسومة ومحددة مسبقا".[3] وتظهر المرونة أكثر في حرية مواصلة طريق القضاء إذا لم يتوصل الأطراف لحل النزاع عن طريق الوساطة.

وفيما يتعلق بتخفيف العبء على القضاء فيعد ذلك من الأهداف السّامية الّتي يرمي إليها المشرّع من تطبيق الوساطة لحلّ النّزاعات هي: تخفيف العبء على المحاكم القضائية بمختلف دراجتها وأنواعها، وخاصّة أمام التّزايد الرّهيب للقضايا المسجّلة في المحاكم وعدم إيجاد الحلول لها في أقرب الآجال، فالوساطة طريق بديل من شأنه أن يقود الأطراف إلى حلّ ودّي للنّزاع، ويشمن في اتّفاق الوساطة أن يصادق عليه القاضي ويكتسب صفة السّند التّنفيذي، ولا يكون قابلا للطّعن فيه بأي طريق من طرق الطّعن المعروفة[4].

ومن هنا فالوساطة تعمل على تخفيف الحمل الثّقيل على القضاء بفاعلية كبيرة مما جعلها تحتلّ مركز الصّدارة في ترتيب الوسائل البديلة لحلّ النّزاعات، وهذا لا يعني المساس باستقلالية القضاء بل يظل يمارس سلطته الدستورية في إصدار الأحكام وحماية حقوق وحريات الأفراد[5].

ثانيا: السّرية والخصوصية

السّرية من الرّكائز الأساسية للوساطة، فالأطراف المتخاصمة تفضّل غالبا تسوية النّزاعات والخلافات القائمة بينها بعيدا عن المحاكمات العلنية، وعنصر السّرية أثناء المحادثات ركن هامّ يجدّد الوسيط القضائي التّأكيد عليه في كلّ مرّة لأن في ذلك تأكيد ثقة الأطراف وتحفيزهم على المواصلة الجادّة والمتابعة الفعّالة

[1]علي محمود الرشدان، الوساطة لتسوية النزاعات بين النظرية والتطبيق، دون طبعة، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع عمان، الأردن، 2016، ص61.
[2]إلياس بودربالة، تركية ربحي، "فاعلية الوساطة في تسوية النزاعات الأسرية"، مجلة القانون والعلوم البينية، المجلد02 العدد02، كلية الحقوق، جامعة خميس مليانة، عين الدفلى، الجزائر، 01-09-2023، ص1321
[3]بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية الإدارية، ط1، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 532.
[4]خلاف فاتح، المرجع السابق، ص433.
[5]فاشي علال، "الوساطة القضائية كبديل لحل المنازعات المدنية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد 12، جوان 2019، ص 163

للحوار: " دون التّفكير في عواقب تصريحاتهم وأحاديثهم وما يقع عليها من أثر إذا ما لم يتم الانتهاء أو إنهاء الوساطة بالتّوصل إلى حلّ والعودة إلى الإجراءات القضائية العادية.[1]

وقد شددت التشريعات على السريّة، ومن ذلك قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري رقم 08-09، حيث ألزم الوسيط بالمحافظة على السّرية إزاء الغير ويظهر ذلك في نصّ المادّة 1005 من القانون المذكور[2].

وفيما يتعلّق بالخصوصية، فالوساطة تمتاز بخاصّية التسيير الذّاتي للخصومة من قبل الأطراف المتنازعة" على أساس مبدأ الرضائية الّتي تسمح لهم بتسيير نزاعهم وفق إرادتهم المنفردة في الحدود الّتي رسمها لهم القانون، ويتمّ التّعبير عنها بمساعدة الوسيط الّذي يتكفّل بإخراجها في شكل اتّفاق مكتوب يلبّي رغبات الأطراف ويحقّق العدالة"[3].

كما أن ميزة الخصوصية تكفل للأطراف خصوصية النزاع القائم بينهما بعيدا عن الإجراءات العلنية التي تتسم بها المحاكم القضائية.[4]

وعن المحافظة على العلاقة الودية بين الأطراف المتخاصمة فيمكن القول بأنه وبمجرّد توصّل الأطراف إلى حلّ ودي لتسوية النّزاع بينهم ينعكس ذلك على استمرار العلاقة الودّية بينهما، على عكس ما يحدث بين الأطراف بعد صدور الحكم القضائي في المحكمة الّذي يقطع حبل التّواصل الودّي بينهما خاصّة لدى الطّرف الخاسر للدّعوى ويتجلّى أكثر حين القيام بالتّنفيذ الجبري حيث تقطع العلاقة بين الأطراف نهائيا وهذا ما نعيشه يوميا في أروقة المحاكم، "وبما أن التسوية التي تنشأ عن الوساطة هي تسوية مصاغة من قبل الخصوم أنفسهم بمساعدة الوسيط مما يؤدي إلى إبقاء المجال مفتوحا بين الأطراف في استمرار وتطوير العلاقات المتبادلة بينهم"[5]، وتظهر ميزة المحافظة على استمرار العلاقات الودية للوساطة في الخلافات والنزاعات التي تكون بين أطراف العائلة الواحدة، فبمجرد حلّ النزاع القائم عن طريق الوساطة يزداد التماسك الأسري وتقوى العلاقة أكثر على خلاف ما إذا تمّ النزاع عن طريق التقاضي وقد جاء في

1دليلة جلول، الوساطة القضائية في القضايا المدنية والإدارية، دون طبعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر 2012، ص52-53.
2المادة 1005 من القانون رقم 08-09 التي تنص على أن" يلتزم الوسيط بحفظ السر إزاء الغير"
3عشبوش محمد، الوساطة في النظام القضائي الجزائري، دراسة مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص القانون القضائي، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2021/2020، ص 26.
4زوايمية رشيد، الوساطة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم الإسلامية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012/2011، ص19.
5حمة مرامرية، "نظام الوساطة القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، العدد 3، ديسمبر 2019، ص 26

الأثر أن الخليفة العادل عمر بن الخطاب قال:" ردوا الخصوم ليصطلحوا فإن حكم القضاء يورث البغضاء".[1]

ثالثا: المحدوديّة وقلّة التّكاليف

تعدّ الوساطة من وسائل حلّ النّزاع الأقلّ تكلفة، فلا ترهق الأطراف المتنازعة من حيث المصاريف حيث أنها لا تتطلّب رسوما ومصاريف وأتعابا، كما هو الحال في إجراءات التّقاضي في كلّ درجة من درجاته،" فاللجوء إلى الوساطة من طرف المتنازعين يجنبهم كثيرا من التكاليف كالرسوم والمصاريف وأتعاب المحامي، إذ أن الوسيط يتقاضى أتعابه من المحكمة بعد الانتهاء من مهمته ولا يتحصل على أتعابه من الخصوم تحت طائلة الشطب"[2].

بالإضافة أنها لا تتطلّب وقتا طويلا، ولا وجود لمحامين لتمثيل أطراف النّزاع في جلسة أو جلستين، وما يهمّ أكثر أن الاتّفاق المبرم الّذي يتوصّل إليه الطّرفان بإشراف الوسيط يأخذ صورة الحكم النّهائي ويفرغه الوسيط في محضر اتّفاق ليصبح سندا تنفيذيا بمجرّد المصادقة عليه من طرف القاضي بموجب أمر غير قابل للطّعن حسب نصّ المادّة 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الآتي:" يقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتّفاق بموجب أمر غير قابل للطّعن، ويعدّ محضر الاتّفاق سندا تنفيذيا"[3].

وتجدر الإشارة إلى أن المشرّع الجزائري ترك سلطة تحديد الأتعاب المالية الّتي يتحمّلها كل طرف للقاضي المشرف على القضية، لاسيما إذا كانت الوضعية الاجتماعية لأحد أطراف النّزاع تقتضي ذلك، ويمنع على الوسيط القضائي أن يتحصّل أثناء تأدية مهمّته على أتعاب غير المنصوص عليها في المادّة 12[4] وذلك تحت طائلة الشّطب واسترجاع المبالغ المقبوضة بغير وجه حقّ.

رابعا: انسجام الوساطة مع استقلالية القضاء

إنّ اللّجوء إلى الوساطة لا يؤدي إلى انتفاض من سلطة القضاء، ولا المساس باستقلاليته، ويتجلى انسجام نظام الوساطة مع استقلالية القضاء من خلال البحث للوصول إلى نفس الغاية المتمثّلة في الفصل في المنازعات، وتحقيق العدالة بإيصال الحقوق إلى أصحابها "فهي تهدف أصلا إلى إتباع أي إجراء يمكن

1ابن كثير، الحافظ أبو الفدا إسماعيل، البداية والنهاية، ج 07، ط1، دار الفتح للإعلام العربي، القاهرة، 1999، ص 151.
2فاشي علال، المرجع السابق، ص163
3المادة 1004 من قانون 08-09.
4المادة 12 من القانون نفسه.

أن يؤدي للتوصل لحل مرض لأطراف النزاع، فالوسيط غير ملزم بإتباع إجراءات معينة ما دام الهدف هو إيصال الأطراف للحل الذي يرغبون فيه"[1].

وبحسب النّصوص القانونية المنظّمة للوساطة، نجد أنها أعطت للقاضي المكلّف بالنّظر إلى الدّعوى الأصلية كامل الصّلاحيات في الرّقابة على عملية الوساطة ويتجلّى ذلك بوضوح من خلال سلطة القاضي في عرض الوساطة على الخصوم وله حقّ الإشراف على اختبار الوسيط، وإنهاء إجراءات الوساطة واتّخاذ أي تدبير يراه مناسبا وضروريا في أي وقت.

فالنّزاع يبقى تحت إشراف القضاء حسب ما نصّت عليه المادّة 995-ف02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:" لا يترتّب على الوساطة تخلّي القاضي على القضية، ويمكنه اتّخاذ أي تدبير يراه ضروريا في أي وقت"[2]، وقد ذهب المشرّع إلى أبعد من ذلك إذ يمكن للقاضي في أي وقت إنهاء الوساطة بطلب من الوسيط أو الخصوم وذلك حسب المادّة 1002 الّتي تنص على: " يمكن للقاضي إنهاء الوساطة عندما يتبيّن له استحالة السّير الحسن لها"[3].

واستقلالية القضاء وسلطته تتجلّى أكثر في مصادقة القاضي اللّازمة على محضر الاتّفاق المتوصّل إليه بإشراف الوسيط القضائي مع طرفي النّزاع.

المطلب الثاني: تمييز الوساطة القضائية عن غيرها من الوسائل البديلة في حل النزاع

للوساطة القضائية خصائص تميزها عن غيرها من الوسائل البديلة في حل النزاعات، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب، وبداية نتطرق لتمييز الوساطة القضائية عن الصلح (الفرع الأول) ثم نتطرق لتمييز الوساطة القضائية عن التحكيم (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تمييّز الوساطة القضائية عن الصّلح

للوساطة القضائية والصلح أوجه شبه عديدة أهمها:

1- كلاهما طريق بديل لفضّ النّزاعات أساسهما توافق إرادة أطراف النّزاع ولا تتمّ الوساطة ولا الصّلح بانعدام الاتّفاق الّذي يخضع للأحكام العامّة للعقد من رضائية ومحلّ وسبب.

[1]كمال فنيش، "الوساطة"، مجلة المحكمة العليا، الجزائر، عدد خاص الجزء الثاني، جوان 2009، ص581
2المادة 995 من القانون السابق.
3المادة 1002 من القانون نفسه.

2- كلاهما يعتبر آلية لفضّ النّزاع عن طريق محضر الاتّفاق الّذي يكتسي طابع الحكم القضائي بعد التّصديق عليه، ويجوز حجية الأمر المقضي به ويكون واجب النّفاذ بعد مصادقة القاضي المختصّ.

3- محضر الاتّفاق المبرم بين الأطراف بمعية الوسيط القضائي ومحاضر الصّلح تعتبر سندات تنفيذية كما تضمّنها قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنّسبة لكلّ المواد الّتي تمتد إليها إجراءات الوساطة القضائية[1].

وتجدر الإشارة إلى أن محضر الاتّفاق المصادق عليه بأمر قضائي يصبح سندا تنفيذيا يجعل النّزاع محسوما بصفة دائمة.

4- كلاهما بإمكانهما تناول جزء من النّزاع فقط، وترك الجزء الآخر لحكم القضاء، وهذا ما تضمّنته المادّة 995 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأن: " الوساطة تمتد إلى كلّ النّزاع أو إلى جزء منه، وكذلك فيما يتعلّق بالصّلح فبموجب المادّة 462 من القانون المدني، فالصّلح ينهي النّزاعات الّتي يتناولها ويترتّب عليها إسقاط الحقوق والادعاءات الّتي تنازل عنها أحد الطّرفين بصفة نهائية"[2].

وقد أكّدت المادّة 463 من القانون المدني هذا الأمر أكثر حين نصّت على أنّ: " للصّلح أُثرا كاشفا بالنّسبة لما اشتمل عليه من الحقوق، ويقتصر هذا الأثر على الحقوق المتنازع فيها دون غيرها"[3].

وتفاديا لأي لبس قد يقع بين الوساطة القضائية والصلح سنتناول في هذا الفرع أهم أوجه الاختلاف بينهما

أوجه الاختلاف بين الوساطة القضائية والصّلح

تختلف الوساطة القضائية عن الصّلح في العديد من الأشياء أهمّها:

1- الوساطة إجراء وجوبي المادّة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الّتي تنصّ: " يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا الأسرة والقضايا العملية وكلّ ما من شأنه أن يمسّ النّظام العامّ، إذا قبل الخصوم هذا الإجراء يعيّن وسيط لتلقي وجهة نظر كلّ واحد منهم، ومحاولة التّوفيق بينهم لتمكينهم من إيجاد حل وسيط.[4]

1الأخضر قوادري، الوجيز الكافي في إجراءات التقاضي "الصلح القضائي، الوساطة القضائية"، ط 02، دار هومة الجزائر، 2014، ص65.
2علاوة هوام، الوساطة بديل لحل النزاع وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري،" دراسة مقارنة"، أطروحة لنيل الدكتوراه تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة باتنة، باتنة، 2013/2012، ض 90.
3المادة 463 من القانون المدني.
4المادة 944 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وعليه فالقاضي ملزم بعرض إجراء الوساطة على الخصوم، وعليه أيضا" أن يشير في الحكم الصّادر في النّزاع إلى أنه قام بما هو واجب عليه، لكنّ الخصوم رفضوا ذلك، دون أن يترتّب على الإغفال أي بطلان لأن المشرّع لم يتبع الإلزام بأي جزء عن مخالفته"[1]

وإذا تمّ قبول الوساطة من طرف الخصوم يعيّن القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كلّ واحد منهم ومحاولة التّوفيق بينهم لتمكينهم من إيجاد جل للنّزاع [2]. أمّا الصّلح فهو إجراء جوازي ليس وجوبيا، فقد يعرضه القاضي أو يتصالح الأطراف من تلقاء أنفسهم، وذبك بموجب المادّة 990 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الّتي تنص: " يجوز للخصوم التّصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة"[3].

2- تختلف الوساطة عن الصّلح من حيث الجهة الّتي تقوم بالإجراء، فالوساطة تسند للغير يسمّى الوسيط أما الصّلح يقوم به القاضي ذلك لأنّ" الصّلح يندرج في إطار العمل العادي للقاضي أن يقترح على أطراف النّزاع حلّا للموافقة عليه"[4]. ويتمّ الصّلح أمام المحكمة المطروح عليها النّزاع، وينتهي هذا النّزاع بإبرام عقد الصّلح الّذي يلزم أطرافه وهو غير قابل للطّعن فيه، أمّا الوساطة، فالوسيط له كامل الحرية لتقريب الآراء بين أطراف النّزاع لتحقيق الهدف ورفض النّزاع عن طريق وساطة فاعلة.

3- تختلف الوساطة عن الصّلح من حيث المهمة المسندة إليهما، فالمشرّع أسند مهمة الوساطة إلى شخص طبيعي أو جمعية يسمّى الوسيط القضائي بموجب المرسوم التّنفيذي رقم 100/09 بكيفيات تعيين الوسيط القضائي. أما مهمة المصطلح لم يخصّص لها نصّا، فيمكن للخصوم القيام بالصّلح التّلقائي لوحدهم أو الاستعانة بطرف ثالث أو بسعي من القاضي.

4- تختلف الوساطة عن الصّلح من حيث المدّة، فالوسيط القضائي يقوم بأداء مهمّته خلال مدّة معيّنة حدّدا المشرّع بثلاثة أشهر، يمكن تجديدها لنفس المدّة مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء بعد موافقة الخصوم، وذلك بموجب نص المادّة 996 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1خروبي نسرين، بوجاهم عفاف، الوساطة كطريق لحل النزاعات، ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص كلية الحقوق والعلوم الإسلامية، جامعة 08 ماي قالمة، 2019/2018، ص25.
2عبد الرحمن بربارة، المرجع السابق، ص524.
3المادة 990 من القانون السابق.
4بوزنة ساجية، الوساطة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012/2011، ص26.

بينما الصّلح غير محدّد بمدة معيّنة:" إذ يمكن اللّجوء إليه في أي مرحلة كانت عليها الدّعوى، والقاضي بسلطته التّقديرية هو الّذي يحدّد الزّمان والمكان اللّذان يراهما مناسبين لإجرائه مالم لوجد نصوص خاصّة تقرّر خلاف ذلك وهذا ما جاء بصريح المادّة 04 من القانون 08-09"[1].

5- تختلف الوساطة عن الصّلح من حيث الشّروط فالمشرّع الجزائري أشار إلى شرط إحالة النّزاع للوسيط والمتمثّل في تسجيل الدعوى أمام القضاء، ثمّ يقوم القاضي بعرض الوساطة على الأطراف بالإضافة إلى الشّروط المحدّدة في المرسوم التّنفيذي رقم09-100 المتعلّق بكيفية تعيين الوسيط القضائي [2]وأما في الصّلح فلا يوجد مثل هذه الشّروط.

كما تختلف الوساطة عن الصّلح من حيث شرط الرّضائية كون صحية عقد الصّلح ينتج حكما رضائيا ويعد وظيفة اجتماعية بينما الوساطة ترتكز على تقديم حلول أو إعطاء وجهات نظر"[3].

وتختلف الوساطة عن الصّلح من حيث شرط السّرية، فالصّلح يتمّ في جلسة علانية تجسيدا لمبدأ علانية الجلسات أمام القاضي، عكس الوساطة الّتي تتمّ في سريّة تامّة حفاظا على مكانة المتخاصمين، وهذا ما يدفع المتخاصمين لإجراء الوساطة كبديل لحلّ نزاعاتهم، وقد أشارت إلى ذلك المادّة 1005 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:" يلتزم الوسيط بحفظ السّر إزاء الغير"[4].

الفرع الثّاني: تمييز الوساطة القضائية عن التّحكيم

يتشابه التحكيم مع الوساطة القضائية في العديد من النقاط منها:

1- الوساطة والتّحكيم من الوسائل البديلة لحلّ النّزاعات، تتميّز الوساطة مع التّحكيم في سرعة سير الإجراءات المعتمدة لحلّ المنازعات بما في ذلك تخفيف العبء على القضاء.

2- استقلالية الوسيط القضائي والمحكم القضائي في ممارستهما للمهمّة المسندة لهما عن طرفي النّزاع ولا يخضعان إلا لسلطة الضّمير والقانون.

4- الاتّفاق المبرم بعد إجراءات سير الوساطة يفرغ في محرّر رسمي يعتبر سندا تنفيذيا وذلك بموجب نصّ المادّة 1003-1004-1031 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

1ولد الشيخ كاتية، و لحياني عكاشة، التمييز بين الصلح والوساطة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020، ص61.
2المرسوم التنفيذي رقم 09- 100 المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي، المؤرخ في 10 مارس 2009 الجريدة الرسمية عدد 16 لسنة 2009.
3ولد الشيخ كاتية، و لحياني عكاسة، المرجع نفسه، ص60.
4المادة 1005 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

5- موضوعات الوساطة وموضوعات التّحكيم لا تتعلّق مطلقا بالنّظام العامّ

6- اشتراك الوسيط القضائي مع المحكّم القضائي في الصّفات والشّروط الواجب توفّرها لممارسة المهنة

7- يجوز لكلّ من الوسيط والمحكّم أن يجمع بين مهنته والقيام بأي عمل بأجر أو بغير أجر أو بين مزاولة التّجارة وبين أي وظيفة أخرى ذلك لأن الوساطة والتّحكيم ليسا وظيفة عامّة[1]

وحتى لا يقع أي تداخل بين الوساطة القضائية والتحكيم سنتطرق في هذا الفرع إلى أهم أوجه الاختلاف بينهما

أوجه الاختلاف بين الوساطة والتّحكيم

تختلف الوساطة عن التّحكيم في عدّة نقاط منها:

1- من حيث إحالة النّزاع للوساطة والتّحكيم: في الوساطة القضائية لا يعرض النّزاع إلا بعد طرح النّزاع أمام القضاء" ويكون الأطراف بعدها أحرارا إمّا بإتباع إجراءات التّقاضي أو الوساطة"[2].

2- أما في التّحكيم فإحالة النّزاع يكون قبل اللّجوء للقضاء،" ويكون بناء على بند في الاتّفاقية المبرمة وهو ما يعرف بشرط التّحكيم حسب المادّة 1007 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية"[3].

3- من حيث الإجراءات: الوساطة إجراء وجوبي، يتمّ عرضها على الخصوم في مختلف القضايا، بعد طرح النّزاع على القضاء باستثناء ما تعلّق منها بشؤون الأسرة، والقضايا العمالية، وكلّ منا يمسّ بالنّظام العامّ وذلك بموجب المادّة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أمّا التّحكيم فهو إجراء يلجأ إليه قبل عرض النّزاع على القضاء، ويكون على شكل شرط التّحكيم الذي يتمثّل في اتّفاق مسبق يحدّد الجهة المكلّفة بالنّظر في النّزاع، ومتى تمّ الاتّفاق لا يجوز للأطراف المتعاقدة اللّجوء إلى القضاء إلا إذا فشل التّحكيم، وللمدّعي أن يدفع بعدم القبول في حالة رفع دعوى قضائية مباشرة دون احترام شرط التّحكيم[4]. فإذا اختارت الأطراف المتعاقدة شرط التّحكيم، عليها أن تحترمه تحت طائلة البطلان[5].

1خيرى عبد الفتاح السيد البتاتوني، الوساطة كوسيلة بديلة لفض المنازعات المدنية والتجارية، ط2 دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2012، ص61-62.

2عروى عبد الكريم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية "الصلح والوساطة القضائية" طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2012، ص81.

3خروبي نسرين، و بوجاهم عفاف، المرجع السابق، ص30.

4فاشور فاطمة الزهراء، و بن عماره أحسن، دور الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات العقارية، مذكرة لنيل ماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص24

5عبد الرحمن برباره، المرجع السابق، ص539.

4- من حيث المهام المسندة لكلّ من الوسيط والمحكّم: تختلف مهمة الوسيط عن مهمّة المحكّم فمهمة الوسيط تتمثّل في تقريب وجهات النّظر بدون أي سلطة، ورأيه غير ملزم للأطراف، أمّا مهمة المحكّم تتجلّى في: إصدار قرار موضوع النّزاع المعروض عليه بعد معاينته وتدقيق الأدلّة والوقائع تماما كالقاضي، وهذا القرار يكون ملزما شأنه شأن القرار القضائي[1].

5- من حيث مجال الوساطة والتّحكيم: مجال الوساطة محدّد، فهي غير جائزة في مادّة شؤون الأسرة والمادّة الاجتماعية، وما يمسّ بالنّظام العامّ، أمّا مجال التّحكيم، فيجوز اللّجوء له كقاعدة عامّة، ولكن لا يجوز له، ويمنع استثناء في المسائل المنصوص عليها في المادّة 1006 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

أ- الحقوق التي لا يملك الأشخاص مطلق التّصرف فيها أي غير قابلة للتّفاوض بشأنها

ب- المسائل المتعلّقة بالنّظام العامّ، حالة الأشخاص وأهليتهم

ج- لا يجوز للأشخاص المعنوية العامّة أن تطلب التّحكيم، ماعدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار برام الصفقات العمومية طبقا للمادّة 1006 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

د- من حيث تكلفة ومدّة الوساطة والتّحكيم: مدّة الوساطة محدّدة بثلاثة أشهر قابلة للتّجديد مرّة واحدة بطلب من الوسيط بعد موافقة من الخصوم.

أمّا مدّة التّحكيم فقد حدّدها المشرّع بأربعة أشهر بموجب المادّة 1018 من القانون رقم 09/08 الّتي تنصّ على: " أن يكون اتّفاق التّحكيم صحيح ولو لم يحدّد أجلا لإنهائه، وفي هذه الحالة يلزم المحكمين بإتمام مهمتهم في ظرف أربعة أشهر تبدأ من تاريخ تعيينهم أو من تاريخ إخطار محكمة التّحكيم"[2].

وفيما يتعلّق بالتّكلفة والأتعاب فالمشرّع لم يحدد أتعاب المحكّم مما جعلها أحيانا باهظة الثّمن، أمّا تكلفة الوساطة القضائية، فالقاضي هو الّذي يحدّد أتعاب الوسيط القضائي وفقا لنصّ المادّة 12 من المرسوم التّنفيذي رقم09-100[3].

ه- من حيث اعتبار محاضر الاتّفاق سندات تنفيذية: لا يعدّ محضر اتّفاق الوساطة سندا تنفيذيا إلا بعد المصادقة من طرف القاضي بموجب أمر، وهذا ما جاءت به المادّة 1004 من قانون الإجراءات المدنية

1عروى عبد الكريم، المرجع السابق، ص81.
2المادة 1018 من قانون الإجراءات المدنية والمدنية.
3تنص المادة 12 على ما يلي: "أن يتقاضى الوسيط القضائي مقابل أتعاب يحدد مقداره القاضي الذي عينه..".

والإدارية، أمّا حكم التّحكيم فيجوز حجيّة الشيء المقضي فيه بمجرّد صدوره، وهذا ما تناولته المادّة 1031 من القانون ذاته"[1]

و- من حيث الطّعن في اتّفاق الوساطة وحكم التّحكيم: يجوز الطّعن في أحكام التّحكيم عن طريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة أمام المحكمة المختصّة قبل عرض النّزاع على التّحكيم
كما يمكن أن تكون هذه الأحكام قابلة للطّعن بالاستئناف أمام المجلس القضائي الّذي بدائرة اختصاصه حكم التّحكيم في أجل شهر من النّطق به، ويجوز للأطراف التّنازل عن هذا الطّعن من خلال الاتّفاقية الّتي تربطها"[2].

أمّا اتّفاق الوساطة يصادق عليه القاضي بموجب أمر غير قابل للطّعن بأي طريق من طرق الطّعن.

1عبد الرحمن، المرجع السابق ص 546.
2فاشور فاطمة الزهراء، بن عمارة أحسن، المرجع السابق، ص26.

المبحث الثّاني: النّظام الإجرائي للوساطة القضائية

تعد الوساطة القضائية وسيلة فعالة في تسوية النزاعات، وتخفيف أعباء التقاضي على المحاكم والمواطنين لما تحمله من خصائص إيجابية نحو السرعة في تسوية النزاعات، والمرونة وتوفير الجهد واقتصاد المال وهي خصائص غير موجودة في القضاء العادي، كما أن الوساطة هي طريق يسلكه الخصوم لإيجاد حل ودي للمنازعات العقارية القائمة بينهم بواسطة الحوار وتقريب وجهات النظر تحت إدارة شخص محايد وكفء هو الوسيط القضائي.

وسنتناول في هذا المبحث أهم الشروط الواجب توافرها في الوسيط القضائي لإحالة المنازعة عليه بالإضافة إلى الشروط الواجب توافرها في أمر تعيين الوسيط القضائي؛ مع التطرق إلى مسؤولية الوسيط القضائي بذكر الحقوق التي أوجبها له المشرع، وكذا الالتزامات الواجب الحفاظ عليها والتقيد بها (المطلب الأول)، وننتهي إلى طريقة سير الوساطة القضائية بذكر الإجراءات المتبعة، بالإضافة إلى التطرق إلى الدور الرقابي للقاضي المختص على الوساطة القضائية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: شروط ممارسة الوساطة وحقوق والتزامات الوسيط القضائي

الوسيط القضائي هو محور عملية الوساطة، فهو الشخص الذي تسند له مهمة حل النزاع بطريقة ودية وبالتالي فطريقة تعيينه لها أهمية كبيرة لأن فاعلية آلية الوساطة يتوقف على حسن اختيار الوسيط وتعيينه، ومدى إدارته لجلسات الحوار بكل كفاءة واقتدار، وسنتناول في هذا المطلب الشروط الواجب توفرها في الوسيط القضائي وفي أمر تعيينه (الفرع الأول)، ومسؤولية الوسيط القضائي أثناء ممارسته للوساطة القضائية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشّروط الواجب توفّرها في الوسيط القضائي وفي أمر تعيينه

نصّ المشرّع الجزائريّ على مجموعة من الشّروط لتعيين الوسيط القضائي ليمارس مهامّه من خلال المرسوم التّنفيذي رقم 09-100 الّذي يحدّد كيفية تعيين الوسيط القضائي (أولا)، وهناك شّروط من الواجب توفّرها في أمر تعيين الوسيط القضائي (ثانيا).

أولا: الشّروط الواجب توفّرها في الوسيط القضائي

حسب المرسوم التّنفيذي رقم 09-100[1] فإن شروط وإجراءات تعيين الوسيط القضائي هي:

[1] المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي المؤرخ في 10-03-2009، الجريدة الرسمية عدد 16لسنة 2009

1- من النّاحية الشّكلية: تكون كالآتي: حسب المادّة 05 من ذات المرسوم المذكور أعلاه توجه طلبات التّسجيل في قائمة الوسطاء القضائيين إلى النّائب العامّ لدى المجلس القضائي الّذي يقع في دائرة اختصاصه مقر إقامة المترشّح، بالإضافة إلى إرفاق الطّلب ذاته بمجموعة من الوثائق تشتمل على مستخرج صحيفة السّوابق العدلية (بطاقة رقم 03) لا يتجاوز تاريخها ثلاثة أشهر بالإضافة إلى شهادة الجنسية، وشهادة الإقامة، وشاهدة تثبت مؤهلات التّرشح طبقا لنصّ المادّة 06 من نفس المرسوم.

بعد إجراء النّائب العام التّحقيق الإداري للملف، يحوّله إلى رئيس المجلس القضائي الّذي بدوره يقوم باستدعاء لجنة الانتقاء لدراسة الطّلبات والفصل فيها، ثم ترسل القوائم إلى وزير العدل للموافقة عليها بموجب قرار، وبعد ذلك يقوم الوسيط القضائي بأداء اليمين القانونية المشار إليها في المادّة 10 من المرسوم ذاته قبل ممارسة مهامه.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا كان هناك مانع من الموانع المشار إليها في المادّة 11 من المرسوم المذكور سالفا كوجود مصلحة شخصية في النّزاع أو وجود قرابة أو مصاهرة بين الوسيط وأحد الخصوم، فعلى من يعلم بهذا المانع إخطار القاضي فورا، وتشير المادّة 15 من المرسوم نفسه إلى أن قوائم الوسطاء تتمّ مراجعتها في أجل شهرين من افتتاح السّنة القضائية.

2- الشّروط الموضوعية: تطرّقت إلى الشروط الموضوعية المادّة 998 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، وكذا المادّة 03 من المرسوم التّنفيذي رقم 09-100[2] وهي: أن يكون تعيين الوسيط القضائي من ضمن الأشخاص المشهود بهم بالكفاءة والنّزاهة والقدرة على حلّ النّزاعات بالنّظر إلى مقامهم الاجتماعي، كما يمكن اختياره من بين الأشخاص الحائزين على شهادة جامعية أو دبلوم و/أو تكوين متخصص و/أو أي وثيقة أخرى تؤهله لتولي الوساطة في نوع معين من النزاعات.

كما يجب أن يكون الشّخص الطّبيعي المكلّف من ضمن الأشخاص المشهود لهم بحسن السّلوك والاستقامة مع مراعاة الشّروط المنصوص عليها في المادّة 02 من المرسوم التّنفيذي 09-100 المذكور أعلاه والّتي حدّدتها المادّة 998 السّالفة الذّكر كما يأتي:

1- أن لا يكون قد تعرّض إلى عقوبة من جريمة مخلّة بالشّرف، وألا يكون ممنوعا من حقوقه المدنية.
2- أن يكون مؤهلا للنّظر في المنازعة المعروضة عليه.

[1] القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25-02-2008، الجريدة الرسمية عدد 21، سنة 2008

[2] المرسوم التنفيذي نفسه

3- أن يكون محايدا مستقلا في ممارسة الوساطة.
4- يجب ألا يكون قد حكم عليه بسبب جناية أو جنحة باستثناء الجرائم غير العمدية.
5- ألا يكون قد حكم عليه كمسير من أجل جنحة الإفلاس ولم يردّ اعتباره.
6- ألا يكون ضابطا تم عزله، أو حاميا وتمّ شطبه، أو موظّفا عموميا وتمّ عزله جراء تعرّضه لإجراء تأديبي نهائي.

ثانيا: الشّروط الواجب توفّرها في أمر تعيين الوسيط القضائي

تنصّ المادّة 994 من القانون 08-09 على وجوب عرض الوساطة على الخصوم من طرف القاضي وبعد قبولها من الخصوم وتوافر شروط الوسيط المشار إليها سابقا يتمّ صدور أمر يقضي بتعيين الوسيط، وطبقا للمادّة 999 من القانون 08-09 يجب أن يتضمّن هذا الأمر شرطان أساسيان بالإضافة إلى البيانات الّتي يجب أن تشملها جميع الأوامر، وهذان الشّرطان هما: موافقة الخصوم، وهذا أمر أساسي بنصّ المادّة 994 من 08-09، وشرط تحديد الآجال الأولى الممنوحة للوسيط لممارسة مهامّه، وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة، وقد حدّدت المادّة 9996 من القانون نفسه المدّة الممنوحة للوسيط لقيامه بمهامّه ب: ثلاثة أشهر قابلة للتّجديد بنفس المادّة مرّة واحدة بطلب من الوسيط بعد موافقة الخصوم عن الاقتضاء.

الفرع الثّاني: مسؤولية الوسيط القضائي أثناء ممارسته للوسيط القضائي

لكي يمارس الوسيط القضائي المهمة التي أسندها له المشرع الجزائري يجب أن يتحلى بكامل المسؤولية الملقاة على عاتقه، ويستحضر باستمرار الحقوق المشروعة له، بالإضافة إلى تحمل الالتزامات التي أوجبها عليه المشرع حتى لا يكون عرضة للشطب من قائمة الوسطاء القضائيين على مستوى الهيئة القضائية التي يعمل لديها، وهذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال حقوق الوسيط القضائي (أولا) والتزامات الوسيط القضائي (ثانيا)

أولا: حقوق الوسيط القضائي

بمجرّد قبول الشّخص المترشّح لاكتساب صفة الوسيط القضائي، يترتّب على ذلك حقوق أقرّها المشرّع في القانون 08-09، وأكدتها بعض نصوص المرسوم التّنفيذي رقم99-100 المحدّد لكيفية تعيين الوسيط القضائي، ويهدف المشرّع الجزائريّ إلى تأكيد الحقوق المشروعة والالتزامات الواجبة على الوسيط القضائي بالإضافة إلى حماية مصالح أطراف النّزاع [1]، وهذه الحقوق هي:

[1]محمد علي حسون، نجاة حملاوي، "الوسيط القضائي في ظل الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق والعلوم الإسلامية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، العدد 15، سبتمبر 2017، ص 172

1- حق الوسيط في احترامه وتقديره ومساعدته على القيام بمهامّه: فمن حق الوسيط على طرفي النّزاع تقديم واجب الاحترام والتّقدير لشخصه وصفته:" وعدم الإساءة إليه بما ليس فيه مما قد يخدش عدالته وأمانته، ويجب احترام الحوار معه وإتباع ما يقرّره من تعليمات، والتّعاون معه بحسن نيّة لحلّ النّزاع بطريقة سلمية وسريعة"[1].

2- حق الوسيط في قبول القيام بالوساطة أو رفضها: الوسيط له كامل الحريّة في قبول القيام بالوساطة أو رفضها، ونتصوّر أنه كان على المشرّع الجزائريّ" إلزام الوسيط بذكر السّبب أو الأسباب الّتي دفعته إلى رفضها، فعدم اشتراط تبرير المعني لأسباب الرفض من شأنه أن يمسّ بجديّة الوسطاء القضائيين في أداء مهامهم"[2].

3- حق الوسيط في الأتعاب والمصاريف والتّعويض: منح المشرّع القاضي الّذي يشرف على القضية سلطة تقدير مقابل أتعاب الوسيط القضائي، وفي ذلك تقدير للجهد والعناء والعمل والصّعوبات الّتي يواجهها الوسيط القضائي لتسوية نهائية للنّزاع، بالإضافة إلى المصاريف الّتي ينفقها الوسيط من خلال المذكّرات الّتي يحرّرها وتتمثّل في: مذكّرات استدعاء الأطراف دراسة الملف، جلسات الوساطة، المحاضر المحرّرة ومن خلال: مصارف النّقل والطّباعة كذلك، وعن انتهاء الوسيط من مهمّته يقدّم تقريرا مكتوبا مبرزا فيه النتائج المتوصّل إليها ويقوم القاضي بإصدار أمر لتحديد أتعاب الوسيط.

4- حق الوسيط في عدم عزله دون مبرّر قضائي: الوسيط القضائي مطالب بكشف الظروف والوقائع للأطراف المتنازعة، وهذا ضمانا لحياده واستقلاليته ويكون بذلك بعيدا عن العزل الذي يقصد به سحب طرفي النزاع الثقة من الوسيط عند قيامه بمهامه في أي مرحلة من مراحل الوساطة، وتجدر الإشارة إلى عدم قبول الوسيط للعزل إلا بمبرر شرعي، وباتفاق جميع الأطراف.

5- حق الوسيط في التنحي: قد يضطر الوسيط إلى طلب التنحي عن القيام بالمهمة المسندة إليه بسبب حصول مانع قانوني أو أدبي يفقده الأهلية أو القدرة على الاستمرار في ممارسة مهامه، كأن يصاب بمرض أو عجز أو عاهة أو تصادفه قضية ليست له الكفاءة المعرفية على فهم النزاع القائم فيها وكل هذا حماية لمصالح أطراف النزاع وحقوقهم.

[1] خيري عبد الفتاح السيد البتاتوني، المرجع السابق، ص128.
[2] خلاف فاتح، المرجع السابق، ص 252.

ثانيا: التزامات الوسيط القضائي

حتى يؤدي الوسيط المهمة التي أنيط بها على أكمل وجه كان على المشرع وفي مقابل ما منحه له من الحقوق أن يحمله مجموعة من الالتزامات عليه القيام والالتزام بها حتى لا يعرض نفسه للشطب من قائمة الوسطاء القضائيين". ومجمل هذه الالتزامات هي:

1- التزام الوسيط بالحيادية والاستقلالية: منح المشرع الجزائري أهمية قصوى للضمانات، والمبادئ الأساسية للتقاضي أثناء إجراء الوساطة حينما شرع وجوب التزام الوسيط القضائي بالاستقلالية والحياد.

وهي من الضمانات المطبقة أمام الجهات القضائية، وبهذا يكون المشرع قد رتب التزاما مع كامل الوسطاء، ومنح لهم ضمانة اتجاه أي جهة أو شخص يحاول أن يؤثر على حسن سير مهمتهم أو نتيجة الوساطة، مهما كانت طبيعة هذا التأثير[1].

2- التزام الوسيط بإخطار القاضي: حينما يواجه الوسيط القضائي صعوبات وعراقيل تعيقه على أداء مهامه، فيجب عليه إخطار القاضي الذي يتخذ فورا القرار المناسب من الإجراءات لحماية الوسيط وضمان حياده واستلاله، وفق ما ورد في نص المادّة 1001 من القانون 08-09: " يجوز للوسيط بعد موافقة الخصوم سماع كل شخص يقبل ذلك، ويرى في سماعه فائدة لتسوية النزاع، ويخطر القاضي بكل الصعوبات التي تعترضه في مهمته[2].

3- التزام الوسيط بحفظ السر إزاء الغير: يجب على الوسيط احترام مبدأ السرية، وإلا وقع تحت طائلة المسؤولية القانونية، فيتعرض الوسيط القضائي الذي يخل بالتزاماته إلى الشطب[3]، ويلتزم الوسيط بالحفاظ على السر ويمنع عليه منعا باتا الإدلاء بها حتى أمام القاضي المختص في النزاع إلا بموافقة أطراف النزاع وذلك وفقا للمادة 1005 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: " يلزم الوسيط بحفظ السر إزاء الغير".

4- التزام الوسيط بتبليغ القاضي بنتائج الوساطة: لقد ألزم المشرع الوسيط القضائي بإعلام القاضي كتابيا بنتائج الوساطة بمجرد الانتهاء من مهامه، وفق ما نصت عليه المادة 1003 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[1] خلاف فاتح، المرجع السابق، ص254.
[2] المادة 1001 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[3] المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المتعلق بتعيين الوسيط القضائي.

المطلب الثاني: سير الوساطة القضائية

نظم المشرع الجانب القانوني لإجراءات الوساطة القضائية التي تعتبر إحدى الوسائل الفاعلة لتسوية النزاعات بين الخصوم الذين منح لهم المشرع كامل الحق في الموافقة والقبول لإجراء الوساطة التي يجب أن يعرضها عليهم القاضي، وبعد تأكد القاضي من موافقتهم يعطي الأمر بتعيين الوسيط القضائي لمباشرة مهامه، وهذا ما سنتناوله في إجراءات سير الوساطة القضائية (الفرع الأول)، وفي الدور الرقابي للقاضي على الوساطة القضائية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراءات سير الوساطة القضائية

بموجب نص المادة 994 من القانون 08-09 تتضح لنا الإجراءات التي يقوم الوسيط بها لتقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع، وسنتطرق إلى هذه الإجراءات فيما يأتي: عرض القاضي الوساطة على الأطراف (أولا)، وقبول ذلك من طرف الأطراف (ثانيا).

أولا: عرض القاضي الوساطة على الأطراف

تلزم المادة 994 من القانون 08-09 القاضي بعرض الوساطة على الخصوم، فجاءت عباراتها صريحة: " يجب على القاضي عرض الوساطة على الخصوم"، وعليه فعرض الوساطة القضائية على أطراف النزاع أمر وجوبي يتعبن على القاضي القيام به، ولكن إجراءها يتوقف على قبول الخصوم بها فبمجرد أن يتم ذلك يعين القاضي وسيطا[1].
وتجدر الإشارة إلى أن عرض الوساطة إلزامي على القاضي، أم اللجوء إلى الوساطة تسيره إرادة الأطراف، إن شاءوا أخذوا بها وإن رفضوا لهم ذلك، وعليه يتم التقاضي وفق الإجراءات العادية[2].

وما يلاحظ أن المشرع لم ينص على الجزاء الذي يشوب الحكم الذي لم يحترم هذا الإجراء وهي النقطة المهمة التي قد تؤثر في فعالية الوساطة، كإجراء بديل لحل النزاع كنظام متكامل ذلك أن القاضي قي لا يتقنع بجدوى الوساطة في حل النزاع أو بعدم جدية الخصوم في اللجوء إليها فيعزف في عرضها عليهم[3].

[1]علاوة هوام، المرجع السابق، ص 136.
[2]عروي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 106.
[3]ضاوية كيرواني، "مدى فاعلية الوساطة في حل النزاعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم08-09"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 12،جامعة البويرة، العدد 01، أفريل 2021، ص379

ثانيا: قبول الخصوم الوساطة القضائية وتعيين القاضي الوسيط القضائي

1- قبول الوساطة: القبول نابع من أطراف النزاع وليس على القاضي إتباع طريق الضغط على الأطراف لقبول فكرة الوساطة، وبمجرد قبول الأطراف الوساطة يقوم القاضي بتعيين الوسيط وما ينبغي على القاضي القيام به هو إقناع الأطراف على أن طبيعة الحل المتوصل إليه لا يكون من طرف الوسيط أو باقتراح منه فقط وإنما هو صناعة مشتركة بينهم تترجم بصورة شفافة قناعتهم الشخصية، تجسد إرادتهم بعيدا عن كل صور التدليس والغلط[1].

2- تعين القاضي للوسيط: جاء في الفقرة 2 من المادة 994 من القانون رقم 08-09: يتم تعيين الوسيط من قبل القاضي لتلقي وجهات النظر لكل واحد منهم، ومحاولة التوفيق بينهم وإيجاد حل للنزاع، وبالتالي فالقاضي يقوم بتعيين الوسيط بموجب أمر بعد قبول الخصوم طبعا لعرض الوساطة وبهذا يكون المشرع قد أغلق الباب أمام إرادة الأطراف في عملية اختيار الوسيط"[2].

وقد ورد في نص المادة 999 من القانون رقم 08-09:" يجب أن يتضمن أمر القاضي بتعيين الوسيط ما يأتي: موافقة الخصوم، وتحديد الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة [3]. وبمجرد صدور الأمر بتعيين وسيط يقوم أمين الضبط بتبليغ نسخة منه للخصوم والوسيط وعلى الوسيط إخطار القاضي بقبول مهمة الوساطة كتابيا دون تأخير، ويدعو الخصوم إلى أول لقاء للوساطة حسب نص المادة 1000 من القانون 08-09 كما يجوز اعتذار الوسيط من أداء المهام المسندة إليه منذ تبليغه بالأمر لأسباب جدية،" وهذا الرفض لسه له أثر على إرادة الخصوم في اللجوء إلى الوساطة ورغم أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على هذه الحالة إلا أنه إذا اعتذر عن أداء المهام فإنه يجوز استبداله بعد موافقة الخصوم"[4].

ثالثا: مباشرة عملية الوساطة

يعتبر الوسيط الركيزة الأساسية في إنجاح الوساطة لأنه الحلقة الرابطة والمتحكمة في سير الوساطة القضائية" فالوسيط يتوسط طرفي النزاع بعد قبولهما لإجراء الوساطة المقترح من طرف القاضي، ويسعى للتوفيق بين وجهتي نظر الطرفين[5]، والملاحظ أن المشرع أسند الوساطة إلى شخص طبيعي أو جمعية

[1] دليلة جلول، المرجع السابق، ص52.
[2] سفيان سوالم، الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013، ص81.
[3] المادة 999 من القانون 08-09.
[4] خروبي نسرين، و بوجاهم عفاف، المرجع السابق، ص60.
[5] دليلة جلول، المرجع السابق، ص54.

حسب نص المادة 997 من القانون رقم 08-09:" تسند الوساطة إلى شخص طبيعي أو جمعية وعندما يكون الوسيط المعين جمعية يقوم بتعيين أحد أعضائها لتنفيذ الإجراء باسمها ويخطر القاضي بذلك"[1].

وعلى ضوء هذه المادة يتبين أن المشرع لم يحدد طبيعة الجمعية التي يمكن أن تسند إليها مهمة الوساطة ولم يذكر الشروط المقررة بالنسبة للشخص الطبيعي في عضو الجمعية المعين من طرف رئيسها"[2].

وعليه فالوسيط يقوم بعدة إجراءات عن مباشرة مهامه وهي:

1- دعوة الخصوم للقاء: يقوم الوسيط بدعوة الخصوم لأول لقاء يجمعه بهم لمحاولة التقريب بينهم، وتبديد أسباب الخلاف قصد التوصل إلى حل ودي للنزاع وهذا ما أشارت إليه المادة 1000 فقرة 02" يخطر الوسيط القضائي بقبوله مهمة الوساطة دون تأخير، ويدعو الخصوم إلى أول لقاء للوساطة"[3]

في هذه الجلسة الأولى يقوم الوسيط بعرض حول مهمته وأهمية الوساطة ومزاياها ويوجه الأطراف إلى ضرورة التعامل مع النزاع الذي يتوسط فيه بنوع من الجدية، وتقديم التنازلات للوصول إلى حل متفق عليه، كما يقوم الوسيط بتذكير الأطراف بالوقت الذي يستغرقه لحل النزاع أمام القضاء، والتكاليف القضائية المرتفعة"[4]، ومن خلال هذا تعتبر الجلسة الأولى مفتاح كل النزاع من خلال الإجراءات الأولية المتبعة فيها، ومن خلال مهارات الوسيط وفنيات تواصله مع أطراف النزاع، بالإضافة إلى واجب السرية والثقة.

2- سماع كل شخص يقبل ذلك: بإمكان الوسط سماع كل شخص يقبل ذلك، بعد موافقة الخصوم، عندما يرى في سماعه مصلحة لتسوية النزاع.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكنه القيام بإجراء دون استشارتهم مما قد يتسبب في فشل الوساطة، ويمكن للوسيط الرجوع إلى القاضي الذي كلفه بالمهمة، متى واجه أي صعوبات ليتمكن من اتخاذ التدابير اللازمة متى كان ذلك ممكنا[5].

3- التوفيق بين الخصوم: يقوم الوسيط بدور فعال في تقريب وجهات النظر والتوفيق بين الخصوم بإرشادهم إلى النقاش المثمر، مع تقديم اقتراحات تساعد الخصوم للصول إلى تسوية ودية مرضية للجميع بالإضافة إلى إعطاء الكلمة للأطراف لتأكيد رغبتهم في إنهاء النّزاع، والاتفاق خراج المحكمة، وأن

[1] المادة 997 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[2] عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص 526.
[3] المادة 1000 من القانون نفسه.
[4] بوزنه ساجية، المرجع السابق، ص127.
[5] محمد أحمد القطاونة، الوساطة في تسوية النزاعات المدنية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، جامعة مؤتة، الأردن، 2008، ص117.

يظهروا للوسيط استعدادهم للتجاوب معه حول إيجاد حل مناسب دون التدخل بشكل تفضيلي في حيثيات النزاع[1].

رابعا: إنجاز محضر الوساطة

يخبر الوسيط القاضي كتابيا بتوصل الخصوم إلى اتفاق ودي لحل النزاع القائم بينهم أو عدمه عن طريق تحرير محضر يتضمن محتوى الاتفاق ويوقعه هو والخصوم، عند انتهاء الوسيط من مهمته ما لم تنته بأمر من القاضي تلقائيا، أو بطلب من الخصوم، وهذا ما نصت عليه المادة 1003 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: عند إنهاء الوسيط لمهمته يخبر القاضي كتابيا بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه، وفي حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضرا يضمنه محتوى الاتفاق ويوقعه الخصوم[2].

خامسا: رجوع القضية لجدول الجلسات والمصادقة على محضر الاتفاق

تعود القضية أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا في أمر تعيين الوسيط القضائي، المادة 1003 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3]، ونفس الأمر إذا لم يتم الاتفاق على حل النزاع فإن القضية ترجع للجدول ويتواصل فيها التقاضي بالإجراءات العادية[4]، وإذا تضمن هذا المحضر إلزاما على عاتق أحد الطرفين، أمكن للطرف المعني الحصول على نسخة ممهورة بالصيغة التنفيذية، والاعتماد عليها في إتباع إجراءات التنفيذ الجبري[5].

سادسا: تقدير أتعاب الوسيط

تقدر أتعاب الوسيط نتيجة لتقدير القاضي الذي عينه، فقيام الوسيط بالمهام المسندة إليه تتطلب الحصول على أتعاب مالية لقاء الجهد الذي يبذله في سبيل مساعدة أطراف النزاع على التوصل إلى التسوية"[6].

ومبلغ الأتعاب يتحمله الأطراف مناصفة، ما لم يتفقوا على خلاف ذلك أو لم يقرر القاضي خلاف ذلك بالنظر إلى الوضعية الاجتماعية للأطراف وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المتضمن كيفيات تعيين الوسيط القضائي المذكور سالفا.

---

[1] دليلة جلول، المرجع السابق، ص49.
[2] المادة 1003 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[3] التي تنص على: " ترجع القضية أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا"، وفي حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضرا يضمنه محضر الاتفاق ويوقعه الخصوم ويودع المحضر لدى أمانة الضبط، يقوم أمين الضبط باستدعاء الوسيط والخصوم للجلسة التي قام أمين الضبط بتمرير ملف القضية إليها.
[4] عروي عبد الكريم، المرجع السابق، ص109.
[5] ضاوية كيرواني، المرجع السابق، ص384
[6] خلاف فاتح، المرجع السابق، ص250.

وتجدر الإشارة إلى أن" المادة 13 من المرسوم ذاته تمنع أن يتحصل الوسيط أثناء تأدية مهمته على أتعاب غير تلك المنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم ذاته"[1].

الفرع الثاني: الدور الرقابي للقاضي على الوساطة القضائية

إن تعيين الوسيط القضائي ومباشرة مهامه لا يجعل القاضي المختص بالنزاع يتخلى عن القضية بل يقوم بالرقابة على إجراءات سير الوساطة من خلال سيرها، أي أثناء عملية الوساطة (أولا) وصولا إلى ما مرحلة ما بعد عرض الوساطة (ثانيا).

أولا: سلطات القاضي أثناء عملية الوساطة

على القاضي مراقبة صحة شروط قبول الدعوى شكلا من خلال ممارسة سلطة لنظر في الإجراءات القضائية المتعلقة بقبول الدعوى، ومن ثمّ وبعد تأكده من صحتها يقوم بعرض الوساطة على الخصوم ويبقى القاضي يراقب إجراءات سير الوساطة، ويقوم بأخذ التدابير القانونية لتسهيل مهمة الوسيط، وحتى المشرع منح القاضي سلطة تقديرية واسعة في تحديد مجال الوساطة ونطاقها من حيث شمولها كل النزاع أو جزء منه بحيث لا يترتب على الوساطة تخلي القاضي عن القضية، وقد أشار إلى ذلك المشرع في المادة 995 من القانون08-09 التي تنص على:" تمتد الوساطة إلى كل النزاع أو جزء منه لا يترتب عن الوساطة تخلي القاضي عن القضية، ويمكنه اتخاذ أي تدبير يراه ضروريا في أي وقت[2]" بل يمارس سلطات أثناء سير الوساطة تتمثل في:

1- سلطة القاضي في عرض الوساطة على الخصوم: على القاضي الالتزام بعرض الوساطة على الخصوم لأن هذا إجراء وجوبي، وعليه التقيد به، وممارسة سلطته في ذلك.

2- سلطة القاضي في تعيين الوسيط: القاضي المشرف على القضية يملك السلطة قانونيا بتعيين الشخص الذي يتولى أداء مهمة الوساطة، هذه السلطة تعتبر ضمانا لنجاح الوساطة، فمن خلالها يتمكن القاضي من اختيرا الوسيط الكفء الأمين.

3- سلطة القاضي لضبط آجال الوساطة: الوقت الذي تستغرقه إجراءات الوساطة بيد القاضي الذي يسيره حسب ما يراه مناسبا، ذلك أن المشرع أعطاه السلطة التقديرية الكاملة في تقدير مدة تلك الفترة أخذا بعين الاعتبار عند التحديد طبيعة كل نزاع وما يحمله من تعقيدات"[3].

[1] فاشور فاطمة الزهراء، و بن عمارة أحسن، المرجع السابق، ص46.
[2] المادة 995 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[3] خلاف فاتح، المرجع السابق، ص255.

وقد نصت المادة 999 من القانون 08-09 على وجوب تضمن أمر تعيين الوسيط الآجال الأولى الممنوحة للوسيط لممارسة مهامهن وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة.

4- سلطة القاضي في تحديد مدة الوساطة: الحجم الزمني للقيام بمهام الوساطة حدده المشرع الجزائري في مدة ثلاثة أشهر كحد أقصى، ويمكن تجديده لمرة واحدة حسب السلطة التقديرية للقاضي إن رأى هناك جدوى، ونتيجة لذلك بعد دراسة طلب الوسيط، وقبول الخصوم طلب التمديد.

5- سلطة القاضي في تأديب الوسيط القضائي: المشرع الجزائري أعطى للقاضي المكلف بتعيين الوسيط القضائي سلطة معاقبة الوسيط جراء الإخلال بالتزاماته أو تهاون في ممارسة مهامه، وقد تكون العقوبة الشطب من قوائم الوسطاء القضائيين، مع إمكانية متابعته جزائيا إذا كان الفعل المرتكب من طرف الوسيط يقع تحت طائلة التجريم، وهذا ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-100.

6- سلطة القاضي في إنهاء عمل الوساطة: للقاضي كامل السلطة في إنهاء إجراءات الوساطة القضائية بحسب تقديره أو بطلب من الوسيط أو الخصوم وهذا ما أشارت إليه المادة 1002 في فقرتها الأولى والثانية من القانون رقم 08-09 السالف الذكر.

ثانيا: سلطة القاضي بعد عملية الوساطة

للقاضي سلطات أخرى بعد الانتهاء من الوساطة، وهذا من ضمن الدور الرقابي الوسع على إجراءات الوساطة القضائية وهي:

1- سلطة القاضي في تحديد أتعاب الوساطة: من حقوق الوسيط بعد إتمام مهامه هو حصوله على المقابل المالي لأتعابه، وقد منح المشرع الجزائري القاضي المشرف على القضية السلطة التقديرية في تحديد أتعاب الوسيط، لأنه على دراية بكل الصعوبات والتكاليف التي واجهها الوسيط ومن ثم يقوم بتقدير الأتعاب، ويأخذ بعين الاعتبار الوضعية الاجتماعية للخصوم.

2- سلطة القاضي في مراقبة مدى مخالفة مضمون محضر الاتفاق للنظام العام: يجب على القاضي أن يكون حريصا على ألا يخرج مضمون محضر الاتفاق عن قوانين النظام العام والآداب العامة، وفي حالة إثبات حالة مخالفة للنظام العام: للقاضي كامل الصلاحية في رفض المصادقة عليه، وبالتالي لن تكون هناك صيغة السند التنفيذي.

3- سلطة القاضي في رقابة محضر اتفاق الوساطة: بعد تحرير محضر الاتفاق ومراقبته من طرف القاضي المشرف على القضية، يودع لدى أمانة الضبط بالجهة القضائية المختصة، وتعود القضية إلى جدول الجلسات.

ثم تعرض أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا ليصادق على المحضر بموجب أمر غير قابل للطعن، وهذا ما ذكره المشرع الجزائري في المادة 1004 من القانون08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية" يقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ويعد المحضر سندا تنفيذيا"[1].

ومن خلال ما سبق فإن ضمان فاعلية إجراء الوساطة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كوسيلة في حل المنازعات العقارية واحترام النتائج المترتبة عليها، يقتضي تدخلا إيجابيا من القاضي من بداية الوساطة إلى نهايتها، وصولا إلى تنفيذ ما تمخض عنها من اتفاق، بمصادقته على محضر الاتفاق المتضمن للوساطة بموجب أمر غير قابل لأي طعن"[2].

[1]المادة 1004 من القانون 08-09
[2]ضاوية كيرواني، المرجع السابق، ص377

الفصل الثاني

الوساطة القضائية كطريق بديل لحل المنازعات العقارية

تمهيد:

يعد العقار من مقومات الحياة الاجتماعية والاقتصادية في حياة الأشخاص والدول فهو المحرك الأساسي للثروة ومنتجاتها والقلب النابض للنظام الاقتصادي، وهذا ما يخلق التنافس بين الأفراد في طلب ملكية العقار، والتفكير الدائم في كيفية الحصول على حيازته مما ينشئ خلافات بين هؤلاء الأفراد ورغم تدخل المشرع الجزائري في تنظيم الملكية العقارية الخاصة بوضع قوانين لتسييرها، ولحماية حقوق الأشخاص إلا أن الاصطدام والتضارب في المصالح ولد عدة منازعات اكتظت جلسات المحاكم والمجالس القضائية.

وتعتبر الملكية العقارية والحقوق العقارية الأخرى من أهم مرتكزات الثروة والفلاحة وهذا ما جعل التنافس شديد بين الأشخاص حول الملكية العقارية، وبالرغم من تدخل المشرع بوضع القوانين المنظمة للملكية العقارية الخاصة، إلا أن الملاحظ هو وجود منازعات كبيرة وفي تزايد مستمر، اكتظت المحاكم بها للفصل قضائيا فيها حسب مضمون المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا ما جعل المشرّع يدرج الوساطة القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008 من أجل تخفيف شدة الضغط على القضاء في تناول هذه المنازعات من جهة واقتصاد الجهد وربح المال، وتوفير الوقت...

وما جعل كذلك المنازعات العقارية مجالا كبيرا ونطاقا واسعا لاعتماد الوساطة في حلها بمختلف أنواعها، وتجدر الإشارة إلى أن" هذه الأمور تمنح الخصوم أو المتنازعين فرصة الوصول إلى حل ودي بأقل النفقات والأضرار، والتي يمكن دفعها في حال اللجوء إلى القضاء".[1]

ويمكن أن نعرف المنازعات العقارية على أنها خلاف بين طرفين أو أكثر يكون موضوعه العقار، والعقار عرفته المادة 683 من القانون المدني الجزائري:" كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".[2]

وتجدر الإشارة إلى أن مجال المنازعات العقارية واسع وشامل ولا يمكن تناول مختلف المنازعات وحصرها في هذا الفصل، وعليه ارتأينا دراسة أهم المنازعات الأكثر شيوعا أمام القضاء على سبيل المثال لا الحصر، حيث قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين: تطرقنا في المبحث الأول إلى مجال تنفيذ وممارسة الوساطة القضائية على المنازعات العقارية، أما المبحث الثاني فتطرقنا إلى آليات تنفيذ الوساطة القضائية على المنازعات العقارية.

[1] محمد أحمد قطاونة، المرجع السابق، ص 86.
[2] المادة 683 من القانون المدني الجزائري.

المبحث الأول: مجال تنفيذ الوساطة القضائية على المنازعات العقارية

أصبح من الضروري التفكير والسعي لإيجاد طرق أفضل وأسرع وأسهل، وأقل تكلفة لحل هذه المنازعات فكانت الوساطة القضائية من ضمن الحلول البديلة وحل الخلافات وفرضت نفسها لمعالجة جميع المسائل والمنازعات العقارية، سواء كانت منازعات حول بناء المنازل وما ينتج عنه من حق الجوار، وحق الارتفاق بالإضافة إلى مضار الجوار غير المألوفة أو منازعات متعلقة بقسمة المال الشائع وتحديد معالم الحدود أو منازعات ناتجة عن إخلال بعقد الإيجار الوارد على العقار.

ويقوم القاضي العادي بالفصل في المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية، وكذا المنازعات الناجمة عن التصرفات الواردة على العقار، وقد ذكرنا في هذا المبحث بعض المنازعات العقارية، ومجال تنفيذ الوساطة القضائية عليها على سبيل المثال لا الحصر، وأشرنا إلى أكثرها شيوعا أمام القضاء والمتمثلة في المنازعات العقارية الناتجة عن علاقة الجوار (المطلب الأول)، والمنازعات العقارية المتعلقة بقسمة المال الشائع، والمنازعات العقارية المتعلقة بعقد الإيجار الوارد على العقار (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المنازعات العقارية الناتجة عن علاقة الجوار

يمثل الجوار واقعة مادية وقانونية تجسد القرب بين العقارات المتجاورة، فعند استعمال ملاك لحقوقهم قد تحدث أضرارا كثيرة جراء ذلك، وبسبب هذه الأضرار المتراكمة تنشب خلافات ونزاعات لن تجد طريقا للحل إلا عن طريق القضاء، وسنتطرق في هذا المطلب إلى بعض المنازعات منها: المنازعات العقارية للمطالبة بحق الجوار الناتج عن حق الارتفاق (الفرع الأول)، والمنازعات العقارية الناتجة عن مضار الجوار غير المألوفة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات العقارية للمطالبة بحق المرور الناتج عن حق الارتفاق

يمثل الجوار واقعة مادية وقانونية تتقرر بالقرب بين العقارات المتلاصقة، مما يفتح بابا أمام المنازعات والخلافات حول الأضرار الواقعة على الأشخاص، والملاحظ أن غالبية القضايا المعروضة على القضاء تتعلق بالمنازعات ما بين الجيران ومن بين هذه المنازعات هناك منازعات موضوعها حق المرور الناتج عن حق الارتفاق ومنازعات موضوعها مضار الجوار غير المألوفة وقد أقرها المشرع الجزائري وخصها بالحماية القانونية.

فقد يكون العقار ليس له أي اتصال بالطريق العام، بحيث يكون محاطا من جميع الجهات بأراضي الجيران، أو أن يكون اتصال لكن غير كاف، وفي كلا الحالتين لا يمكن لصاحب العقار المحصورة استعماله واستغلاله، فيلجأ إلى مطالبة جاره بحق المرور، وإذا رفض طلبه يؤدي ذلك إلى نشوء نزاع".[1] والمطالبة بهذا الحق ليست موقوفة على مالك الأراضي المحصورة فقط، وإنما تكون لكل صاحب حق عيني على هذه الأرض".[2]

وأمام هذه الوضعية يقوم الجار المتضرر برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة والتي يقع بدائرة اختصاصها العقار الذي يراد المرور فيه، وللقاضي المختص الصلاحيات المطلقة، لتقدير مدى ثبوت هذا الحق (حق المرور) من خلال توفر كل الشروط القانونية التي تثبت ذلك، وللإشارة فإن مال العقار المحصورة يطالب بحقه من خلال دعوى وحيدة، وهي دعوى المطالبة بحق المرور.

كما أن" حق الارتفاق هو حد يحد من منفعة عقار لصالح عقار آخر مملوك لشخص بشرط أن لا يصل العبء إلى الحد الذي يثقل العقار".[3]

ولإقرار حق الارتفاق شروط هي:

1- وجود عقارين: عقار خادم وعقار مخدوم

2- ملكية العقارين لشخصين مختلفين: بمعنى أن لا يكون العقاران ملكا لشخص واحد

3- أن لا يكون الارتفاق لمصلحة العقار وليس لخدمة الشخص

وقد أشرنا سابقا إلى ضرورة رفع دعوى قضائية من طرف الجار المتضرر للمطالبة بحقه في المرور وحقه في الارتفاق أمام الجهات القضائية المختصة، ولكن يتطلب ذلك جهدا ووقتا للفصل فيها لكثرة المنازعات العقارية في المحاكم، في هذه الحالة إذا أراد الخصوم اختصار الجهد وتوفير المال وربح الوقت فبإمكانهم اختيار إجراء الوساطة القضائية بعد عرضه عليهم من طرف القاضي المختص وهو ملزم بذلك: وبقبولهم إجراء الوساطة كتابيا، فإن القاضي مباشرة يأمر بتعيين وسيط قضائي يتولى تقريب وجهات النظر بين الخصوم، والوصول إلى حل يرضيهما.

[1] أنور طلبة، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، دون طبعة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 1998، ص34.
[2] وعلى ليندة، بلقاضي أمينة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016/2015، ص14.
[3] نعيمة زرقي، دور الوسيط القضائي في فض المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021/2020، ص29.

الفرع الثاني: المنازعات العقارية الناتجة عن مضار الجوار غير المألوفة

لقد أشار المشرع إلى مضار الجوار غير المألوفة واعتبرها قيد من القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة، والهدف من هذا القيد هو حماية الجيران من الضرر الذي يلحقهم من استعمال المالك لحقه، من خلال المادة 691 من القانون المدني التي تنص على:" يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار، وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف، وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات، وموقع كل منها بالنسبة للآخرين والغرض الذي خصصت له".[1]

بالإضافة إلى هذا هناك قواعد أخرى في القانون المدني تهدف إلى هذه الغاية، كقواعد المسؤولية عن الأفعال الشخصية، والتي تلزم الشخص بتعويض الغير عن خطأ يرتكبه بحقه ذلك حسب المادة 124 والمادة 124 مكرر من القانون المدني والتي تمنع التعسف في استعمال الحق".[2]

والملاحظ أنه في حالة تجاوز الحد المألوف الذي يقرره العرف المحلي يحدث نزاع بين الجارين، وعلى الجار المتضرر اللجوء إلى القضاء والمطالبة بحقه لإزالة الضرر مع التعويض، وما يتعلق بالتعسف في استعمال:" فأساس المسؤولية هو الخطأ التقصيري ومعياره انحراف الشخص عن سلوكه المعتاد، ومنه فإن المشرع يعتد بالخطأ التقصيري لقيام مسؤولية المالك عن مضار الجوار غير المألوفة".[3]

ولكي تحدث مضار الجوار غير المألوفة يجب توفر شرطين هما: تعسف المالك في استعمال حقه، بالإضافة إلى الضرر الذي يصيب الجار، وبالرجوع إلى المادة 691 من القانون المدني السالفة الذكر نستنتج أن مضار الجوار غير المألوفة هي ذلك الضرر الكبير الذي لا يستطيع الجار تحمله، والمتمثل في تعسف جاره في استعمال حقه" فإذا وقع التعسف من المالك وترتب عليه ضرر غير مألوف لجاره جاز للطرف المضرور اللجوء إلى الجهات المختصة والمطالبة بالتعويض عن هذا الضرر".[4]

والمنازعات المتعلقة بمضار الجوار غير المألوفة كثيرة في الحاكم، وخاصة نجد المنازعات الناتجة بسبب فتح مطلات تطل مباشرة على ملك الجار.

[1] المادة 691 من القانون المدني الجزائري.
[2] زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دون طبعة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2009، ص76.
[3] رشيد شميشم، التعسف في استعمال الملكية العقارية دون طبعة، دار الخلدونية للنشر، الجزائر، 2010، ص160.
[4] رشيد شميشم، المرجع نفسه، ص145.

وقد حددت المادة 709 من القانون المدني أحكام المطل المواجهة، فذكرت المسافة الواجب تركها في حالة المطل المواجهة هي مترين من ظهر الحائط الذي به المطل إلى حدود ملك الجار[1].

وأمام هذه الوضعية المتمثلة في نشوب المنازعة بين الجارين، فإنه يستلزم من الجار المتضرر ضرر غير مألوف الذهاب إلى القضاء للمطالبة بإزالة هذا الضرر الذي لحق به، والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يشترط صفة المالك في المدعي،" وإنما يحق لكل من يدعي قيام جاره بفتح مطلات على ملكيته دون احترام المسافة القانونية التي نصت عليها المادة 709 من القانون المدني المذكور سالفا، أن يرفع دعوى يلتمس فيها غلق المطلات سواء كان المدعي مالكا أو حائزا".[2]

وأهم شرط في رفع دعوى المطلات أن يثبت المدعي علاقة الجوار بين ملكيته وملكية جاره وبتوافر شروط هذه الدعوى، وتم قبولها شكلا ومضمونا: وفي حالة قبولهما من طرفهم يعين القاضي وسيطا قضائيا يقوم بإجراءات الوساطة للوصول إلى حل ودي بينهم، وتسوية نهائية لهذه المنازعة، ويتم تسليم محضر الاتفاق إلى القاضي للمصادقة عليه.

[1] انظر المادة 709 من القانون المدني الجزائري.
[2] نعيمة زرقي، المرجع السابق، ص32.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بقسمة المال الشائع وعقود الإيجار العقارية

الشيوع حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني، ولانقضاء حالة الشيوع أسباب عدة أهمها: القسمة وتكون باتفاق جميع الشركاء أو طريق القضاء، وبالتالي فكل شريك يريد الخروج من حالة الشيوع يحق له رفع دعوى قسمة المال الشائع، وكذلك الحال بالنسبة لتحديد معالم الحدود، فيحق لمالك العقار رفع دعوى وضع معالم الحدود على جاره صاحب العقار الملتصق به أمام القسم العقاري لمحكمة تواجد العقار (الفرع الأول)، ونتطرق المنازعات العقارية الناجمة عن عقود الإيجار التي محلها عقار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المنازعات العقارية الناتجة عن قسمة المال الشائع وتحديد الحدود

سنتطرق في هذا الفرع للمنازعات العقارية الناتجة عن قسمة المال الشائع (أولا) والمنازعات العقارية الناتجة عن تحديد معالم الحدود (ثانيا).

أولا: المنازعات العقارية الناتجة عن قسمة المال الشائع

الشيوع قانونا ينتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه وبالتالي فهو حالة قانونية يكون فيها الحق العيني مملوكا لعدة أشخاص دون تحديد نصيب كل منهم ماديا في الشيء لكنه يتعين معنويا في الحق نفسه".1، ويلجأ أصحاب الملكية الشائعة بغية الخروج من حالة الشيوع إلى إجراء القسمة حسب ما نصت عليه المادة 722 من القانون المدني الجزائري: "لكل شريك أن يطلب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى القانون".2

والقسمة تعرف حسب المادة السابقة الذكر: " أنها السبيل لإزالة الشيوع وبمقتضاها ما يختص كل شريك بجزء يتناسب مع حصته في المال الشائع"3، وبالتالي فالقسمة هي عملية قانونية من خلالها تنقضي حالة الشيوع وتتم بإخراج المالك من ملك شائع إلى ملك مفرز أي قسم ومحدد تحديدا ماديا واضحا.

إن تعدد الملاك على الشيوع يخلق صعوبات جمة في عملية استغلال المال الشائع والتصرف فيه وذلك باتفاق جميع الملاك على الشيوع وبالعودة إلى نص المادة 722 من القانون المدني المذكورة سابقا يظهر جليا أنه لكل شريك الحق في طلب القسمة حتى يتخلص من حالة الشيوع، وهذا الحق لا يسقط بالتقادم وبإمكان الشريط المطالبة بالقسمة متى بقيت حالة الشيوع.

[1] يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (اكتسابها، إثباتها، حمايتها، قسمتها)، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2016، ص64.
[2] المادة 722 من القانون المدني الجزائري.
[3] يوسف دلاندة، المرجع نفسه، ص87.

وقد منح المشرع الحق في قسمة العقار من دون طلب الشركاء، وذلك في الحالة التي يتعرض فيها الشركاء الذين يمثلون الأقلية تصرف الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع العقار الشائع في الملكية الشائعة".[1]

وإذا لم يتفق الشركاء على إجراء القسمة، أو كان بينهم محجور عليه وأراد بعضهم الخروج من الشيوع فليس أمامهم إلا اللجوء إلى القضاء، ومباشرة إجراءات رفع دعوى القسمة على باقي الشركاء أمام المحكمة المختصة بموجب المادة 724 من القانون المدني التي تنص على:" إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة".[2]

ولرفع دعوى إنهاء حالة الشيوع، أوجب المشرّع تحرير عريضة تسمى بعريضة افتتاح الدعوى والتي تتضمن جملة من البيانات المحددة في المواد 14 و15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "ولقبول الدعوى بالإضافة إلى شرطي الصفة والمصلحة وأحكام نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أوجبت المادة 724 من القانون المدني، تحت طائلة عدم قبول الدعوى دعوة جميع الشركاء".[3]

والملاحظ في أروقة المحاكم أن مثل هذه الدعاوي كثيرة: وتأخذ من الأطراف الجهد والمصاريف والوقت وتبقى بين التأجيل وأخذ المواعيد، بينما هناك طريق يوفر الجهد وتحفظ المصاريف ويقتصد الوقت ألا وهو الوساطة القضائية التي من الواجب عرضها على الخصوم في أول جلسة إذا ردّوا بالقبول كتابيا ففي هذه الحالة يأمر القاضي في جلسة علنية بتعيين الوسيط القضائي الذي يباشر عملية التسوية الودية، وتقريب وجهات النظر خلال المدة المحددة لرجوع القضية إلى جدول الجلسات في المحكمة وبانتهاء المدة يكون الوسيط القضائي قد أودع تقرير محضر الوساطة لدى المحكمة.

بعد مراقبة القاضي للمحضر، وتأكّده لمطابقته للقانون يقوم بالمصادقة عليه ولا يقبل أي شكل من أشكال الطعن. وبهذا تنتهي المنازعة ويكون هناك اختصار للجهد وتوفير للمصاريف والمال وربح للوقت، ومن دون أي إجراءات معقدة.

[1] خالدي أحمد، القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني، دون طبعة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2008، ص22.
[2] المادة 724 من القانون المدني.
[3] يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص145.

ثانيا: المنازعات العقارية الناتجة عن تحديد معالم الحدود

وضع الحدود عملية تتضمن تحديد الخط الفاصل بين أرضين غير مبنيتين وإظهاره بعلامة مادية، وهذه العلامات المادية الظاهرة تبين معالم الحدود بين الملكيتين المتجاورتين ليظهر حد كل منهما على وجه التحديد، فتتقيد بذلك حرية المالك في ملكه بعد أن كان حرًّا في تحديد هذا الملك أو عدم تحديده".[1]

وتجدر الإشارة إلى أن الأصل هو تحديد الحد الفاصل بين الملكيتين المتلاصقتين وديا، بالاتفاق بين الجارين المالكين، وفي حالة طلب أحد الملاك وضع الحدود بينه وبين جاره، ورفض الجار طلبه، فسيتم وضع الحدود جبرًا عنه بموجب المادة 703 من القانون المدني التي تنص على: "لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما"[2] وبوصول المالكين الجارين إلى هذه الوضعية المتمثلة في جبر المالك، فيجب اللجوء إلى القضاء الذي يملك سلطة الإجبار.

يرفع المالك دعوى رسم الحدود بين الملكيتين المتلاصقتين وتجدر الإشارة إلى أن هذه الدعوى تعتبر من دعاوى الملكية التي تستند لصاحب العقار الثابتة ملكيته بسند رسمي مشهر، وفي هذه الحالة تسجل إهدار الكثير من المصارف، بالإضافة إلى الجهد والوقت الطويل في جلسات المحاكم.

وبالمقابل بإمكان الخصوم قبول عرض الوساطة القضائية، والتوصل إلى حل ودي، وتسوية كل الأطراف المتنازعة، ودور الوسيط القضائي يتجلى في تخفيف العبء على القضاء، وربح الوقت والمحافظة على الرابطة الودية بين الجيران.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار الوارد على العقار

عقد الإيجار يقصد به عقد مبرم بين طرفين تنشأ عنه علاقة بينهما ينظمها القانون، وقد تنشأ منازعات بين الطرفين بسبب إخلال المستأجر أو المؤجر بالتزاماتهما، ووضح المشرع كل الالتزامات الواقعة على الطرفين، حيث أن عدم قيامهما بالواجبات المفروضة عليهما يعتبر خرقا لحقوق بعضهما البعض، ومن ثم تحدث نزاعات وخلافات بينهما وتتمثل في: المنازعات العقارية الناجمة عن إخلال المستأجر بالتزاماته (أولا) والمنازعات العقارية الناجمة عن إخلال المؤجر بالتزاماته (ثانيا).

[1] نعيمة زرقي، المرجع السابق، ص33.
[2] المادة 703 من القانون المدني الجزائري.

أولا: المنازعات العقارية الناجمة عن إخلال المستأجر بالتزاماته

تقع على عاتق المستأجر التزامات عند إبرامه عقد الإيجار وعد القيام بها يكون معتديا على حقوق الطرف الثاني وهو المؤجر، وفي هذه الحالة تنشب نزاعات بين الخصمين، وأهم هذه الالتزامات هي:

1-الإخلال بدفع بدل الإيجار: عند إبرام العقد بين الطرفين، تحدد قيمة بدل الإيجار، وميعاد دفعها وطريق تسليمها، ومكان تسليمها بالضبط وقد يمتنع المستأجر عن دفع مستحقاته من الأجرة، أو يتأخر عن الميعاد المجدد بالإضافة إلى عدم الالتزام بأمور أخرى متفق عليها، ففي هذه الحالة يحق للطرف الثاني اللجوء إلى القضاء، والملاحظ أنّ "المشرّع الجزائري لم يرتب جزاء على إخلال المستأجر بالتزاماته وإنما ترك ذلك للقواعد العامة، وطبقا لهذه القواعد يحق للمؤجر طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد بعد إنذار المستأجر كما يحق له في الحالتين طلب الحكم بالتّعويض له".[1]

2-إخلال المستأجر برد العين المؤجرة: من واجبات المستأجر الالتزام بحفظ وصون العين المؤجرة، وقد يحدث إخلال بهذه الواجبات فيرفض رد العين المؤجرة أو يتأخر في ردها، أو يردها تالفة فاسدة، هالكة، أو بعدم استفاء ما يجب للرد من إجراءات، وهذا ما يجعل العلاقة بين الطرفين يشوبها النزاع والخلاف وفي هذه الحالة يحق للمؤجر طلب التعويض عن الضرر الذي لحق به، هذا ما لم يثبت المستأجر أن إخلاله بالتزاماته راجع إلى سبب أجنبي ويقدر التعويض هنا بمقدار الضرر الذي أصاب المؤجر.

وقد يكون التعويض جبرًا للضرر، باعتبار القيمة الإيجازية للعين المؤجر وهي أجرة المثل، وذلك عن كل المدة التي أبقى فيها المستأجر العين المؤجرة تحت يده، وعن الضرر الذي لحقه من تضييع عليه فرصة تأجيرها لمستأجر آخر أو فرصة بيعها".[2]

3-إخلال المستأجر بعدم استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له: من الواجبات الأساسية التي اتفق عليها الطرفان أثناء إبرام العقد هو استعمال العين المؤجرة للغاية المعدة لها، وقد يحدث أن يخرج الطرف المستأجر عن حدود العقد المتفق عليه بالقيام بأعمال تغير من طبيعة العين المؤجرة أو القيام بأعمال لا علاقة لها بالاتفاق المبرم في العقد، وفي هذه الحالة للمؤجر كامل الحق للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه وذلك بالتنفيذ عيني أو فسخ العقد.

[1] علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية، الحقوق المفرعة عن الملكية دراسة موازنة، دون طبعة، دار الثقافة للنشر والتوزيع،الجزائر، 2008، ص302.
[2] وعلى ليندة، بلقاضي أمينة، المرجع السابق، ص24.

ثانيا: المنازعات العقارية الناجمة عن إخلال المؤجر بالتزاماته

للمؤجر التزامات تسجل وتحفظ في عقد الإيجار، وعلى المؤجر الامتثال لها حفاظا على العلاقة بين الطرفين، وقد يحدث أن يعتدي المؤجر على هذه الالتزامات، ويعترض على ذلك المستأجر، فينشب بينهما خلافات ونزاعات، وأهم هذه الالتزامات هي:

1-إخلال المؤجر بالتزاماته في التسليم: المستأجر ينتظر لحظة تسليم العين المؤجرة لينتفع بها ويستغلها، فإذا بالمؤجر يماطل، ويتأخر في القيام بهذا الالتزام الجوهري الذي يثقل أعباء المؤجر وإن هذا التصرف يعتبر تعديا واضحا، وللمستأجر الحق في طلب التنفيذ العيني الذي يكون جبرًا بموجب حكم قضائي أو باستخراج حكم من طرف القضاء المستعجل يقضي بالتسليم، أو القيام بفسخ العقد بالإضافة إلى مطالبته بالتعويض عن الضرر اللاحق به.

2-إخلال الالتزام بالصيانة من المؤجر: إذا تأخر المؤجر بالقيام بالترميمات التي على عاتقه يقوم المستأجر بإعذاره، وإن بقي الأمر على حاله يقوم المستأجر بحبس الأجرة حتى يقوم المؤجر بعمل الترميمات، وإذا لم يتحرك المؤجر للقيام بشيء يقوم المستأجر برفع دعوى قضائية للمطالبة بالتنفيذ العيني، وله أيضا أن يقوم بطلب فسخ الإيجار نظرًا لعدم الوفاء بالالتزام بالصيانة وللقاضي السلطة التقديرية، ويحق للمؤجر إنقاص الأجرة بقدر ما نقص له من منفعة العين المؤجرة".[1]، ويبقى حق المطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به.

3-إخلال المؤجر بالضمان: ضمان الانتفاع من الواجبات التي يحافظ عليها المؤجر وتتمثل في ضمان التعرض الصادر عنه أو من الأجانب بالإضافة إلى العيوب الخفية التي تلحق بالعين المؤجرة، وفي حالة الإخلال بهذه الالتزامات بإمكان المستأجر المطالبة بحقه من خلال اللجوء إلى القضاء.

[1]وعلى لينده، بلقاضي أمينة، المرجع السابق، ص26.

المبحث الثاني: آليات تنفيذ الوساطة القضائية في المنازعات العقارية

لقد عرفت الوسائل البديلة لحل النزاعات اهتماما بالغا من طرف الأنظمة القانونية والقضائية نظرا لما تميزت به من خصائص، وبالمقابل كانت الأجهزة القضائية تعيش ضغطا متزايدا وتراكما كبيرا في القضايا مما جعل المشرع الجزائري يتبنى نظام الوساطة القضائية كآلية قانونية بديلة لتسوية المنازعات، حيث قام بتنظيمها في الفصل الثاني من الباب الأول تحت عنوان الوساطة، وقام بتحديد شروط تعيين الوسيط القضائي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-100 ، كما تطرق لها في القانون 08-09، وبذلك ساير المشرع التطورات الحاصلة حيث كان للوساطة القضائية الدور الكبير في حل العدد من المنازعات العقارية، ونستعرض في هذا المبحث إجراءات رفع الدعوى أمام القسم العقاري (المطلب الأول) ثم دور الوسيط القضائي في حل المنازعات العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إجراءات رفع الدعوى القضائية أمام القسم العقاري

لقد أوجب المشرع عرض القاضي إجراء الوساطة القضائية على الخصوم، وهذا يعني وجود دعوى قضائية مرفوعة أمام القاضي، ويقصد بها المطالبة أمام القضاء بإرجاع حق معين أو حمايته، ولهذه الدعوى القضائية شروط سنتطرق لها (الفرع الأول)، ثم سنتناول إلزامية عرض القاضي للوساطة القضائية على الخصوم وبداية الإجراءات (الفرع الثاني)

الفرع الأول: شروط قبول الدعوى

نمير بين نوعين من الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى، فلقبول الدعوى يجب على القاضي مراعاة المصلحة التي ينبغي أن تكون قانونية، وشرط الصفة أو السند القانون الذي يؤهل الشخص لرفع الدعوى، وكذا الأهلية القانونية لكي تقبل دعواه، وهذا ما جاء في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه، كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون".[1]، ودون الخوض أكثر في الجدل الفقهي فإن شروط قبول الدعوى هي: الصفة والمصلحة والإذن والأهلية".[2]

[1] المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[2] ريحانة شراديد، النظام القانوني للدعاوى العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2015/2014، ص08.

أولا: الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى

تتمثل في:

تحرير عريضة الدعوى وبياناتها: حسب المادتين 14-15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تظهر أهمية ذكر هذه البيانات في عريضة رفع الدعوى.

وقيد الدعوى ودفع الرسوم: بموجب نص المادة 16 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تظهر أهمية تقييد الدعوى وقد نصت على كيفية القيد كما يأتي: "تقيد العريضة حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها، مع بيان أسماء وألقاب الخصوم، ورقم القضية وتاريخ أول جلسة.

ويسجل أمين الضبط رقم القضية، وتاريخ أول جلسة على نسخ العريضة الافتتاحية، ويسلمها للمدعي بغرض تبليغها رسميا للخصوم".[1]

كما أن دفع الرسوم ضروري لتقييد العريضة طبقا لنص المادة 17 من الإجراءات المدنية والإدارية.

وجوب شهر عريضة الدعوى: يجب شهر عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلّقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلّقت بعقار و/أو حق عيني أو عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".[2]

وجوب التبليغ: التبليغ يكون بواسطة المحضر القضائي بموجب محضر تكليف بالحضور حدّدت المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الشكل والبيانات التي يجب أن يتضمنها وكيفية تسليمه، وحدّدت المادة 19 من القانون نفسه إجراءات تسليمه وبذلك يتم التبليغ بموجب محضر تكليف بالحضور إضافة إلى محضر تسليم بالحضور وتجدر الإشارة أنه لكل خصم الحق في معرفة إجراءات الخصومة التي يكون طرفا فيها لتحقيق مبدأ المواجهة بين الخصوم، بالإضافة إلى حق الدفاع، والحق في الدفاع الشخصي أو الاستعانة بمحامي.

[1] المادة 16 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[2] المادة 17 من القانون نفسه.

ثانيا: وجوب عرض القاضي للوساطة وبداية الإجراءات

إن عرض الوساطة على الخصوم إجراء وجوبي يجب على القاضي أداء هذا الواجب في الجلسة الأولى قبل أي إجراء آخر. ويشترط على القاضي قبل عرض الوساطة التأكد من أمرين مهمين يتمثلان في قبول الدعوى شكلا وقابلية الدعوى للوساطة.

وتجدر الإشارة إلى أن حرية عرض القاضي للوساطة على الخصوم تتقيد بضابط النظام العام والآداب العامة، وعليه يحضر على القاضي في القسم العقاري أو في القسم التجاري عرض الوساطة على الخصوم في المنازعات المطروحة أمامه والتي تخالف النظام العام والآداب العامة".[1]

إن الوساطة القضائية لا تتحرك آليا بمجرد وجود النزاع بل يقوم القاضي في أول جلسة كأول إجراء وجوبي عليه، بعرض الوساطة على طرفي النزاع ويقع على عاتقه احترامه من خلال الإشارة إلى ذلك في حكمه[2]، بالإضافة إلى أنه يجب أن لا يكون عرض الوساطة مسألة آلية بدون اهتمام، فيجب أن يسعى القاضي في حث الخصوم على قبول الوساطة، بما يملكه من تقنيات وأدوات مساعدة لأن الغاية من إقرار الوساطة لا تكمن في عرضها بل في إعمالها كنظام بديل عن القضاء، فعرض الوساطة يبقى وسيلة من وسائل تحقيقها".[3]

كما أن إلزامية إجراء عرض الوساطة على الخصوم تجعل صدور الحكم دون القيام به معيبا من الناحية الشكلية لأن الوساطة وإن كانت اختيارية بالنسبة للخصوم فهي إلزامية بالنسبة للقاضي، وفي حالة رفض الأطراف القيام بها، على القاضي أن يشير في الحكم الصادر في النزاع إلى أنه قد قام بعرض الوساطة على الأطراف لكنهم رفضوا إجراءها".[4]

وبعد أن يعرض القاضي الوساطة القضائية على الخصوم، وفي حالة قبولهم لهذا العرض من خلال إظهار استعدادهم لقبول تدخل شخص أجنبي بينهم، بغية الوصول إلى تسوية ودية للنزاع، "يستوجب حينها التوقف في السير في الخصومة القضائية ولا يمكن للقاضي الفصل النهائي في النزاع بحكم قضائي. وفي هذه الحالة يصدر القاضي أمرًا بتعيين الوسط القضائي.

إن اللجوء إلى الوساطة القضائية لا يلغي حق الخصوم في التقاضي في حالة فشلها أو تراجعهم عن قبولها. وعليه فإن الوساطة القضائية تبدأ وتنتهي من طرف القاضي "وهذه إحدى مزايا نظام الوساطة

---

[1] سفيان سوالم، المرجع السابق، ص209.
[2] عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دون طبعة، موفم للنشر، الجزائر، 2009، ص415.
[3] سفيان سوالم، المرجع نفسه، ص208.
[4] زهية زيري، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص62.

القضائية في القانون الجزائري، إذ أن قبول الأطراف لهذا الإجراء لا يعني خروج القضية من ولاية القاضي ولكن الإجراء يتم تحت إشرافه وذلك ما يضفي عليه الشرعية والمصداقية".[1]

الفرع الثاني: دور الوسيط القضائي في حل المنازعات العقارية

إن الهدف الأساسي للوسيط القضائي هو مساعدة الخصوم على حل خلافاتهم تجنبا لصدور حكم قضائي وهذا يعطي الدور المهم للوسيط القضائي في إنجاح الوساطة القضائية وهو بذلك مطالب بتوفير كل الشروط الضرورية والدافعة للوصول إلى تسوية النزاع بطريقة ودية، وإن إشراف القاضي على عملية الوساطة بتعيين الوسيط القضائي يعطي لها الصفة القانونية، (الفرع الأول)، ثم سنتناول الوساطة القضائية مع الخصوم (الفرع الثاني).

أولا: تعيين الوسيط القضائي

بعد عرض الوساطة على الخصوم وقبول الخصوم بهذا الإجراء البديل لحل نزاعهم يقوم القاضي المكلف بالقضية بتعيين الوسيط القضائي، ويصدر أمرا بتعيين الوسيط بعد تأكد القاضي من قبول الأطراف للوساطة واستعدادهم للتعامل مع الوسيط ومساعدته على حل النزاع، وإشراف القاضي على الوساطة من بدايتها يعطي لها الصفة القانونية، ويتم تعيين الوسيط من قائمة الوسطاء القضائيين الموجودة على مستوى كل مجلس قضائي حسب طبيعة النزاع، وبمجرد صدور الأمر المتضمن لتعيين الوسيط، يقوم أمين الضبط تبليغ نسخة منه للخصوم والوسيط، ويقوم بإخطار القاضي بقبول مهمة الوساطة دون تأخير.

كما يمكن أن يعتذر الوسيط عن القيام بالمهام المسندة إليه منذ تبليغه بالأمر، وإذا كان المشرّع لم يطلب تسبيبا لرفضه للمهمة، إلا أن قواعد العدالة تتطلب وجوب التسبيب في قراراتها، فيكون لزامًا على الوسيط تبرير سبب اعتذاره طالما أنه قبِل أن يكون وسيطا قضائيا[2]، وفي هذه الحالة يمكن للقاضي استبدال الوسيط بآخر بعد موافقة الخصوم.

ويتضمن أمر تعيين الوسيط مدة الوساطة، وهي مدة محددة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد لنفس المدة مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء، وبموافقة الخصوم وفق ما ورد في المادة 995 من قانون

[1] علي بن صالح، مدى فعالية الوساطة كحل بديل لفض المنازعات المدنية، دراسة مقارنة، رسالة لنيل الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2019/2018، ص276.

[2] محمد عباسي، النظام القانوني للوساطة القضائية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماستر في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية، ادرار، 2019/2018، ص36.

الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "لا يمكن أن تتجاوز مدة الوساطة ثلاثة أشهر، ويمكن تجديدها لنفس المدة مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء، بعد موافقة الخصوم".[1]

ثانيا: مباشرة الوساطة القضائية مع الخصوم

1- عملية الوساطة: بعد موافقة الوسيط على قبول مهمة يقوم باستدعاء الخصوم لحضور أول لقاء من أجل التعرف عليهم، وشرح مقاصد الوساطة وبيان أهميتها في حل النزاع، وشرح دوره كوسيط ثم التأكيد على حياديته والحفاظ على السرية وتوطيد الثقة بينهم وضرورة الالتزام بآداب الحوار والمفاوضات.

2- جلسة الوساطة التمهيدية: تنطلق عملية الوساطة ومباشرة المهام المسندة إليه بتلقي وجهة نظر كل طرف، ومحاولة تقريب الآراء والتوفيق بينها، وسماع كل شخص يرى في سماعه فائدة لتسوية النزاع. وفي حالة اعتراضه أي صعوبة أو مشكلة لدى قيامه بالوساطة عليه تبليغ القاضي مباشرة وذلك بموجب المادة 1001 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: " يجوز للوسيط بعد موافقة الخصوم سماع كل شخص يقبل ذلك، ويرى في سماعه فائدة لتسوية النزاع ويخطر القاضي لكل الصعوبات التي تعترضه في مهمته".[2] ومن الواجب على الوسيط القضائي الالتزام بالحياد والنزاهة وعدم الانحياز، وحفظ السرية حسب ما جاء في المادة 1005 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[3]

3- جلسات الوساطة الانفرادية: يهتم الوسيط بالجلسات الانفرادية مع الأطراف بغية سماع وجهات نظره وتلقي طلباتهم، "وهذا ما استقر عليه عمل الوسطاء القضائيين، حيث يعقدون جلسة أو جلسات وساطة منفردة مع الأطراف أو وكلائهم من أجل سماع مواقفهم، وتلقي طلباتهم ودفعوهم بشأن النزاع القائم".[4]

وتجدر الإشارة إلى ضرورة الاستماع إلى الخصوم وتسجيل كل الملاحظات التي يراها ضرورية لحل النزاع القائم بالإضافة إلى استفساره بكل دقة وتركيز عن تفاصيل القضية ويتوجب على الوسيط الإجابة على أي سؤال يطرحه الخصوم حول الإجراءات المتبعة "وفي تلك الإجابة إرضاء للمتنازعين قبل متابعة الجلسات، ولأن أي سوء تفهم أو عدم رضا من المتنازعين يؤدي إلى ظهور معارضة لاحقا"[5]، ومن إيجابيات الجلسة الانفرادية هي البوح بالأسرار، ومشاركة الهموم وتقاسم المخاوف والهواجس بشكل خاص، وفي ذلك فائدة للوصول إلى تسوية النزاع.

[1] المادة 995 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[2] المادة 1001 من القانون نفسه.
[3] المادة 1005 من القانون نفسه.
[4] بشير الصليبي، المرجع السابق، ص151.
[5] كريستوفر مور، المرجع السابق، ص305.

4- جلسات الوساطة المشتركة: يتلقى الوسيط القضائي في الجلسات المشتركة وجهات النظر بالنسبة للخصوم والحرص على التوفيق بينهم بالتركيز على ما يجمعهم من آراء وما يتوافقون عليه من أفكار وحلول للوصول إلى حلٍّ ودي للنزاع، ويجب على الوسيط امتلاك مهارات تساعده على إدارة الحوار بين الخصوم بفعالية ونجاح ومن بين هذه المهارات:

أ- الاستماع النشط: إعطاء فرصة للخصوم للحديث بكل حرية، ومن دون مقاطعة وعرض وجهات نظرهم بطريقة جيدة، والاستماع بكل حرص مع التوجيه المستمر إلى آداب الحور، ومحاسن العفو والسماح.

ب- فهم المشاعر: إظهار الوسيط للخصوم مدى تفهمه لمشاعرهم وأحاسيسهم اتجاه المشكلة التي تواجههم مع إتاحة الفرصة لهم للتعبير عن كل ما يشعرون به ومعالجة ذلك برفق وحنان ولطف، ومن نتائج هذه المعاملة الدافئة أنها تزيل التوتر والمخاوف التي يشعر بها الشخص في تلك الظروف وامتصاص هذه الانفعالات السلبية وإزالتها عامل مهم لنجاح الوساطة القضائية.

ج- فهم وجهات نظر الخصوم: فتح المجال لكل الخصوم بإظهار وجهات نظرهم بكل صراحة ووضوح وتحري الحقيقة من دون تدخل ولا مقاطعة ولا تعليق يساعد في فهم الخطوط العريضة للمنازعة، ويساعد هذا في إيجاد مفاتيح الحل لها.

وبعد الانتهاء من هذه الجلسات المشتركة، وبعد تسجيل كل وجهات نظر الخصوم يعطي الوسيط حوصلة جامعة عن القضية يلخص فيها نقاط الاتفاق ويحاول التوفيق بين الخصوم لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع وتحقيق الهدف المرجو من إجراء عملية الوساطة الذي هو محاولة التوفيق بين الخصوم وتقريب وجهات نظرهم وتسهيل عملية التواصل بينهم وبالتالي مساعدتهم على إيجاد تسوية مناسبة للنزاع، غالبا ما تساعد مقترحات الوسطاء على الخروج بخيار للحل خاصة في المراح الأخيرة إذ قد تفتح هذه المقترحات الأبواب أمام دخول أفكار جديدة تستحق الآخذ بعين الاعتبار".[1]

د- نهاية الجلسات: تنتهي جلسات الوساطة بالنجاح في حالة وصول الوسيط مع الأطراف إلى حل ودي للنزاع، وقد تنتهي بالفشل بنهاية الأجل المحدد دون التوصل لحلّ، كما يمكن للقاضي إنهاءها في أي وقت وبشكل تلقائي إن تبيّن له استحالة السير المفيد لها، أو بناءً على طلب إمّا من طرف الوسيط الذي بتقديره يرى أن محاولاته ستؤول للفشل أو من أحد الخصوم الذي لم يقتنع بجدوى الإجراءات التي يقوم بها الوسيط. وفي كل الحالات وبإنهاء القاضي للوساطة القضائية ترجع القضية للجلسة التي يحضرها كل من

[1] كريستوفر مور، المرجع السابق، ص396.

الوسيط والخصوم وفق استدعاء من أمانة الضبط بهدف مواصلة إجراءات الدعوى طبقا للقواعد العامة.[1] وفشل الوساطة لا يجب أن يلحق ضررًا بحقوق الأطراف وتلزم المادة 1005 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الوسيط بواجب حفظ السر، وبالتالي فلا يمكن للوسيط ولا لكل من شارك في جلسات الوساطة أن يكشف المعلومات والأسرار إلا بموافقة الخصوم.

ه- محضر الوساطة: عند إنهاء الوسيط مهمته ما لم تته بأمر من القاضي تلقائيا أو بطلب من الخصوم يخطر الوسيط القاضي المشرف على الوساطة كتابيا بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه وفي حالة الاتفاق فإن الوسيط يحرر محضرًا يشمل محتوى الاتفاق ويوقعه بمعية الخصوم، بموجب نص المادة 1003 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها: "عند إنهاء الوسيط لمهمته، يخبر القاضي كتابيا بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه في حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضرًا يضمنه محتوى الاتفاق، ويوقعه الخصوم. ترجع القضية أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا".[2]

وبهذا يكون الخصوم قد وصلوا إلى تحقيق شروط حقيقية للتسوية النهائية للنزاع، وما تبقى إنجازه هو وضع لمسات أخيرة لهذه التسوية عبر تطوير وصف نهائي لم تم الاتفاق عليه، ووضع ذلك الوصف في صيغة مقبولة لدى الطرفين تشجع على الالتزام، وتضمن أن النزاعات قد سويت وأنها لن تعود للظهور".[3]

رجوع القضية للجدول، حسب ما ورد في نص المادة 1003 فقرة 3 السالفة الذكر تعود القضية للجدول في التاريخ المحدد في أمر تعيين الوسيط القضائي. وتجدر الإشارة إلى ضرورة إيداع محضر الاتفاق لدى أمانة الضبط مرفقا بجدول اقتراح الأتعاب مع تعليلها، ليفصل القاضي بناءً على أمر بالمصادقة عليها أو الإنقاص منها حسب السلطة التقديرية للقاضي المختص، بالإضافة إلى إرفاق المحضر أيضا بجملة من الوثائق التي تعبر المرجع في عقد المفاوضات والمناقشات التي أسست للاتفاق المبرم.

[1] مخلوف محمدي، عبد الرحمن بن حمزة، الطرق البديلة لحل النزاعات في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية مذكرة لنيل الماستر حقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017/2016، ص38.

[2] المادة 1003 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[3] كريستوفر مور، المرجع السابق، ص484.

المطلب الثاني: نتائج الوساطة القضائية لحل المنازعات العقارية

لقد حدد المشرع الجزائري المدة الزمنية لسير إجراءات الوساطة القضائية بثلاثة أشهر، ويمكن تمديدها بنفس المدة لمرة واحدة، وبانتهاء المدة المحددة يجد الخصوم أنفسهم أمام حالتين سنتطرق لهما في هذا المطلب فإما أن يتحقق الهدف المرجو منها ويصل الخصوم إلى اتفاق وبالتالي نجاح الوساطة القضائية (الفرع الأول) وإما أن تؤول جلسات الحوار والمفاوضات إلى عدم الاتفاق وبالتالي فشل الوساطة القضائية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: نجاح الوساطة القضائية

على ضوء ما أتى به المشرّع في المادتين 1003 و 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يمكن القول أنه رتب آثارًا قانونية في حال ما كلّلت مهمة الوسيط بالنجاح والتوفيق سواء كانت النتيجة المتوصل إليها تشمل المنازعة كلّها أم تقتصر على جزء منها فقط ومن اللاّفت للانتباه أن المشرّع الجزائري لم ينص صراحة على الأساس الذي يستند عليه الوسيط في تأسيس التسوية الودية للنزاع القائم بين الخصوم، ولكن بالعودة إلى نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 99-100 المتعلق بصيغة أداء الوسيط القضائي لليمين القانونية قبل مباشرة مهامه يمكن استنتاج هذا الأساس من خلال العبارة الآتية المقتطفة من نص اليمين "... وأن أسلك في كل الظروف سلوك الوسيط القضائي النزيه والوفي لمبادئ العدالة". "ويستفاد من خلال العبارة الواردة في المادة العاشرة أن الوسيط القضائي يستند في تأسيس التسوية الودية التي توصل إليها الخصوم على اعتبارات العدالة".[1]

أولا: الوصول إلى اتفاق نهاية الوساطة

يقوم الوسيط القضائي بتحرير محضر الاتفاق على الحل الودي يشمل معطيات ومضمون الاتفاق سواء كان الاتفاق ينهي المنازعة كلها، أو جزء منها فقط ويوقعه رفقة الخصوم، ثم يعيد القضية إلى مكتب القاضي في التاريخ المحدد لها سلفا طبقا للمادة 1003 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ليقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل للطعن.

وبالتالي يجسد محضر الاتفاق عدالة اتفاقية ومرفقيه في آن واحد، حيث يكرس اتفاق الخصوم بشأن الحل الودي للخلاف كما يكرس عدالة مرفقيه مادام القاضي المطروح أمامه النزاع يصادق على محضر الوساطة[2]. وتجدر الإشارة إلى أن الوساطة يمكن أن تمتد إلى كل النزاع أو إلى جزء منه وبالتالي قد يكون

[1] فاتح خلاف، المرجع السابق، ص303.
[2] مخلوف محمدي، بن حمزة عبد الرحمن، الطرق البديلة لحل النزاعات في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص39.

الاتفاق كليا، كما يمكن أن يكون جزئيا وفق المادة 955 الفقرة 2 من القانون 08-09 التي تنص على "تمتد الوساطة إلى حل النزاع أو إلى جزء منه".

والجزء الذي لم تشمله الوساطة يتم الفصل فيه أمام الجهات القضائية المختصة.

مضمون محضر اتفاق الوساطة، يحرر محضر الاتفاق من طرف الوسيط حسب المادة 1003 الفقرة 2 من القانون 08-09 التي تنص على: "في حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضرًا يضمنه محتوى الاتفاق ويوقعه الخصوم".[1]

هذا المحضر يتضمن اسم ولقب وعنوان الخصوم، ومحتوى البنود المتفق عليها بصفة واضحة ودقيقة وشاملة، ثم يقوم الوسيط بالتوقيع عليه رفقة الخصوم".[2]

ونشير إلى أن محاضر الوساطة لا تتقيد بالشكليات التي تتطلبها الأحكام القضائية ولم يحدد المشرع لها شكلا معينا، وإنما ضرورة تحريره على وجه يتضمن البيانات التي تتيح للقاضي التأكد من اتفاق الخصوم والاطلاع على محتواه بهدف رقابته، وقد أصاب المشرع عندما لم ينص على تسبيب محضر اتفاق الوساطة لاعتباره أنه ليس حكما قضائيا".[3]

وبمجرد انتهاء الوسيط من تحرير محضر الاتفاق، يقوم بإيداعه لدى أمانة الضبط مرفقا بجدول اقتراح للأتعاب مع تعليلها في التاريخ المحدد لها مسبقا ليفصل فيها القاضي بناء على أمر بالمصادقة عليها.

ثانيا: المصادقة على محضر الاتفاق

المصادقة تتم بموجب أمر قضائي غير قابل لأي طعن حسب المادة 1004 من القانون 08-09 التي تنص على: "يقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ويعد محضر الاتفاق سندا تنفيذيا".[4]

ويلاحظ أن المشرع ذكر "عدم قابلية الطعن في الأمر المتضمن المصادقة على محضر الاتفاق بصورة مطلقة دون تحديد لأي أنواع الطعن، وهو ما يعني بأن الأمر المذكور لا يقبل أي طعن من طرق الطعن العادية أو غير العادية".[5]

[1] المادة 1003 الفقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[2] دريد شنيتي، الوساطة القضائية، دون طبعة ، دار النشر حيطالي، الجزائر، 2012، ص84.
[3] مخلوف محمدي عبد الرحمن بن حمزة، المرجع نفسه، ص39.
[4] المادة 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[5] الأخضر قوادري، المرجع السابق، ص161.

وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري ذكر المصادقة على محضر الاتفاق تكون بموجب أمر قضائي وليس بموجب حكم قضائي"، فاستعمال مصطلح أمر بدل مصطلح حكم لم يرد تلقائيا بل اختير لأداء معنى دقيق واجب الوقوف عنده".[1]

وهذا يعني أن الخصوم عن طريق اتفاقهم قد فصلوا في المنازعة بكل حرية وطواعية وصدق وأصل الحق محسوم فيه من طرفهم ولا علاقة للقاضي فيه، "وكل ما قام به القاضي هو المصادقة على ما أجمعت عليه إرادتهم دون التوغل في المراكز القانونية المتفق عليها، ولا يحدث ذلك إلا في الأوامر القضائية لأنها تتعلق بالدعاوى الاستعجالية التي لا يمكن أن تكون أصول الحقوق موضعا لها".[2]

أما الأحكام القضائية فهي تفيد معنى الفصل في النزاع القائم ولا يمكن القول بأن المصادقة تتم بموجب حكم، لأنه لا يمكن تصور ما حكم فيه الأطراف فيما بينهم بالإجماع أن يكون موضوع حكم آخر تصدره المحكمة".[3]، ويؤكد القاضي عند مصادقته على محضر الاتفاق أن الوسيط القضائي لم يتجاوز حدود مهامه، وأن الحل الذي توصل إليه الخصوم لا يمس بالنظام العام والآداب العامة.

ونشير إلى أن مصادقة القاضي على محضر الوساطة تجعل منه سندًا تنفيذيا وفق المادة 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، ويحوز على نفس حجية الحكم القضائي طبقا للمادة 601 من القانون نفسه ويطلق على هذه النسخة اسم النسخة التنفيذية التي لا ستلم إلا للمستفيد شخصيا أو لوكيل عنه بوكالة خاصة وفق ما نصت عليه المادة 602 من القانون نفسه وعليه فالمصادقة على محضر الاتفاق تتم بموجب أمر قضائي، وتبرير ذلك أن القاضي في عملية الوساطة لا يشرف على الإجراءات كاملة خلاف الصلح، كذلك لا بد من صدور أمر ينهي الخصومة بالتصديق على محضر الوساطة".[4]

الفرع الثاني: فشل الوساطة القضائية

قد تتعثر إجراءات الوساطة للوصول إلى الهدف الأسمى المرجو منها ويصبح بذلك الحل الودي الذي ينهي النزاع صعب المنال بسبب عوامل وأسباب أدّت إلى فشل الوساطة القضائية منها: عدم استعداد الخصوم وجديتهم (أولا)، وعدم توفر الشروط اللازمة في شخص الوسيط القضائي (ثانيا).

[1] الأخضر قوادري، المرجع نفسه، ص158.
[2] نعيمة زرقي، المرجع السابق، ص54.
[3] الأخضر قوادري، المرجع نفسه، ص160.
[4] دليلة جلول، المرجع السابق، ص50.

أولا: عدم استعداد الخصوم وجديتهم

إن النجاح في حسن سير الوساطة من خلال قبول جدي لعرض القاضي بإجرائها ثم الرضا بالوسيط القضائي المعيّن، وبعد ذلك الاستعداد النفسي لتقديم تنازلات فعلية للطرف الآخر، وما يترجم ذلك حسن النية بحضور جلسات الوساطة واحترامهم لجدول الأعمال المسطر، وبالتالي فعدم التزام الخصوم بكل ما ذكر سابقا يعتبر إعاقة لإجراءات الوساطة التي مآلها الفشل.

وعلى المشرع استدراك هذا الأمر بترتيب جزاءات على عدم الالتزام بمساء الوساطة القضائية إن أراد النجاح لها والتوفيق، وهذا ما هو موجود في أغل التشريعات للبلدان الأخرى.

كما يمكن للخصوم أن يطلبوا إنهاء الوساطة وهذا حقهم بسبب عدم جدوى من مواصلة جلسات الحوار بصريح المادة 1002 الفقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "يمكن للقاضي في أي وقت إنهاء الوساطة بطلب من الوسيط أو من الخصوم".[1]

وترجع في هذه الحالة القضية إلى الجلسة بحضور الأطراف والوسيط ويستمر السير في الدعوى القضائية إلى غاية الفصل فيها بحكم قضائي".[2]

ثانيا: عدم توفر الشروط اللازمة في شخص الوسيط القضائي

للوسيط دور كبير في إنجاح عملية الوساطة من خلال توفر الشروط الأساسية في التواصل وإدارة الحوار كحسن الاستماع وتفهم المشاعر، العدل في إتاحة فرص الكلام وتقبل الآراء، كما أن من أهم أدوار الوسيط مساعدة الخصوم على النقاش والحوار، والتفاوض بالإضافة إلى المتابعة والملاحظة من خلال التركيز على المعلومات لفهم أصل النزاع والأسباب والمواقف، واهتمامات الخصوم".[3]

وحينما يعجز الوسيط عن تسيير عملية الوساطة بجدارة واستحقاق، ستفشل المفاوضات وتتوقف الوساطة حتما، وتعود المنازعة إلى البداية، وهنا يكون الوسيط ملزما بإخطار القاضي عن طريق تقرير كتابي يبيّن فيه أسباب فشل الوساطة، ويحيل إليه أوراق الملف لإعادة السير في الدعوى".[4]

كما يمكن للوسيط القضائي أن يطلب من القاضي المختص إنهاء الوساطة وفق المادة 1002 الفقرة 01 من القانون نفسه المذكور سالفا، "وحينها تعاد القضية للجلسة ويحضرها الوسيط والخصوم باستدعاء

[1] المادة 1002 الفقرة 010 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.
[2] ساجية بوزنه، المرجع السابق، ص133.
[3] زينب وحيد دحام، الوسائل البديلة عن القضاء (الصلح، التحكيم، التوفيق، الوساطة) لحل النزاعات، ط1، المركز القومي للإصدارات القانونية القاهرة، مصر، 2017، ص60.
[4] علاوة هوام، المرجع السابق، ص185.

عن طريق أمين الضبط لمواصلة إجراءات الدعوى طبقا للقواعد العامة وتنتهي بحكم قضائي يكون قابلا للطعن بالطرق العادية".[1]

ومن صور فشل الوساطة:

1- انتهاء الآجال المحددة دون تحقيق الهدف: حيث حدّد المشرع المدة الزمنية لإتمام إجراءات سير الوساطة بثلاثة أشهر مع إمكانية تجديدها مرة واحدة بطلب من الوسيط القضائي بعد موافقة الخصوم وفق المادة 996 من قانون 08-09 التي تنص على: " لا يمكن أن تتجاوز مدة الوساطة ثلاثة (3) أشهر ويمكن تجديدها لنفس المدة مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء بموافقة الخصوم".[2]

لكن قد تنتهي هذه المدة دون أن يتوصل الخصوم إلى تسوية ودية للمنازعة وبالتالي يعتبر هذا أحد أسباب فشل الوساطة وبالتالي الرجوع إلى جلسات المحاكم لمواصلة سير الدعوى قضائيا.

2- إنهاء الوساطة من طرف القاضي تلقائيا: فللقاضي السلطة التقديرية لإنهاء الوساطة سواء بطلب الخصوم أو الوسيط كما ذكر سابقا.

بالإضافة إلى إنهاء الوساطة تلقائيا حينما يتأكد من خلال رقابته المستمرة على الإجراءات العملية للوساطة أن عملية السير الحسن للوساطة مستحيلة بموجب المادة 1002 الفقرة 02 التي تنص: "يمكن للقاضي إنهاء الوساطة تلقائيا عندما يتبين له استحالة السير الحسن لها"[3]

وقد يقتنع القاضي باستحالة السير الحسن للوساطة من خلال تماطل الوسيط في إنجاز المهمة أو عدم قدرته على مسايرة الجلسات بين الخصوم، أو تهاون الخصوم بعدم الحضور أمام الوسيط، وكذا عدم جديتهم في هذه الحالة يتدخل القاضي وينهي الوساطة وذلك حفاظا على السير الحسن للعدالة.

3- ضرورة تحرير الوسيط لتقرير يثبت فشل الوساطة: على الوسيط القضائي كتابة تقرير يثبت فيه فشل الوساطة بعدم توصل الخصوم إلى حل المنازعة بغية إطلاع القاضي على النتيجة المتوصل إليها بموجب المادة 1003 الفقرة 01 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "عند إنهاء الوسيط لمهمته، يخبر القاضي كتابيا بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه".[4]

[1] ساجية بوزنة، المرجع السابق، ص133.
[2] المادة 996 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
[3] المادة 1002 الفقرة 02 من القانون نفسه.
[4] المادة 1003 الفقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

من خلال هذه المادة فإن الوسيط القضائي ملزم بتثبيت حالة عدم اتفاق الخصوم كتابة وعلى الوسيط أن يتقيد ببيان فشل الوساطة، ويتجنب سرد تفاصيل النزاع ومعطياته وموقف الخصوم أثناء جلسات الوساطة.

ولا يجوز له ذكر أسباب عدم الاتفاق، ولا المتسبب فيه، أو الإشارة إلى أي مستند أو وثيقة أو قول أو معلومة وصلت علمَه من الأطراف بمناسبة القيام بمهمة الوساطة وإلا تعرض للعقوبات التأديبية الجزائية المقررة لانتهاك قاعدة السرية".[1]

4- مصير المنازعة في حالة فشل الوساطة: تعود المنازعة إلى إجراءات حكم قضائي يفصل في المنازعة المطروحة بمجرد إيداع الوسيط القضائي لتقرير فشل الوساطة لدى أمانة الضبط التي تعيد القضية إلى الجدول ويستدعى الخصوم عن طريق أمين الضبط إلى جلسة المحاكمة.

[1] فاتح خلاف، المرجع السابق، ص310.

خاتمة

وفي ختام هذا البحث المتواضع والمتعلق بالوساطة القضائية المعتمدة في القانون الجزائري كآلية قانونية بديلة لتسوية المنازعات عموما، وبصفة خاصة المنازعات العقارية التي اكتظت بها أروقة المحاكم، والتي ألقت بضلالها على الناحية القانونية تجسيدا للسمة الاجتماعية والطابع الاجتماعي للقاعدة القانونية، وذلك ما تمت ترجمته بموجب التعديل الأخير لقانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 والذي أدرج الوساطة القضائية لأول مرة في الفصل الثاني من الباب الأول من الكتاب الخامس ونظمها في مواد تفوق تلك التي خصها للصلح، الأمر الذي يدل على نية المشرع الجزائري في منحها المكانة التي تستحقها، حيث خصص لها اثنتا عشرة مادة من (994-1005).

وعلى ضوء ذلك فقد وضع المشرع لمن يريد ممارسة مهنة الوساطة، شروطا يجب توافرها فيه مرتبطة بشخص الوسيط باعتباره محور عملية الوساطة القضائية.

وتمتاز الوساطة كوسيلة بديلة لحل النزاعات بعيدا عن أروقة المحاكم، وإجراءاتها الطويلة والمعقدة بكونها تتم من خلال إجراءات اختيارية سرية وسريعة، تخفف العبء عن المتنازعين وعن القضاء ومحورها الرئيس هو الوسيط القضائي الذي يعمل جاهدا للتقريب ما بين المتخاصمين وتسوية خلافاتهم. فتبني المشرع الجزائري الوساطة القضائية يساهم في التخفيف من القضايا المطروحة على القضاء ويحافظ على العلاقات الودية بين الخصوم بخلاف الخصومة القضائية التي قد تؤدي إلى قطع العلاقات.

ولنجاح الوساطة القضائية وتحقيق الهدف المرجو منها يحرص القاضي ويعمل جاهدا على التحري في تعيين الوسيط ويتابع سير عمله، ولأجل ذلك وجب على الوسيط الاتصاف بمجموعة من المواصفات والمميزات لا سيما بالحياد والسرية والنزاهة والعدل، في توجيه الخصوم للحلول المرضية، كما على الخصوم وضع الثقة فيه، والعمل معه بكل صدق وحسن نية، وفي النهاية فالكل ناجح بنجاح عملية الوساطة القضائية.

إن ضمان فاعلية إجراء الوساطة كوسيلة في حل المنازعات العقارية، وتقدير النتائج المترتبة عليها، يتطلب تدخلا فاعلا من القاضي، انطلاقا من بداية الوساطة إلى نهايتها، وصولا إلى تنفيذ ما ترتب عنها من اتفاق، وذلك من خلال مصادقته على محضر الاتفاق المتضمن للوساطة، بموجب أمر غير قابل لأي طعن

ولأن الغاية من إجراء الوساطة القضائية لا تكمن في عرضها فقط على الخصوم بل في الحرص على إعمالها كنظام بديل عن القضاء

وباعتبار العقار مسألة جوهرية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية والقانونية، وله دور فعال في تنمية الاقتصاد الوطني، وفي الحفاظ على الهدوء والاستقرار

ونظرا للتنافس الكبير بين الأفراد في طلب ملكية العقار ورغم تدخل المشرع الجزائري من خلال وشع قوانين تنظم الملكية العقارية الخاصة إلا أن التضارب وعدم التجانس والتنافس الشديد ولّد علاقات عديدة واكتظت بها أروقة المحاكم وهي في تزايد مستمر

تمر المنازعات العقارية المطروحة على القضاء منذ تقديم عريضة افتتاح الدعوى التي يجب شهرها إلى كتابة الضبط لدى المحكمة المختصة إلى غاية صدور حكم فيها بمراحل إجرائية تمتد إلى وقت طويل

بالإضافة إلى الاختصاص القضائي الذي يعتبر من المسائل الجوهرية في تحديد الجهة القضائية المختصة لذا يتعين على المتقاضي أن يعرف الجهة القضائية التي خولها القانون حق النظر في الدعوى نوعيا وإقليميا

وعلى الخصوم إدراك هذه الأمور المتعلقة برفع الدعوى ومباشرة إجراءاتها التي لا محالة سترهقهم من ناحية الجهد والمال والوقت، وبالتالي سيختارون طريق الوساطة الذي يرفع عنهم الكثير من الغبن والإرهاق والتكاليف

إن للوساطة القضائية في مجال حل المنازعات العقارية، أهمية كبيرة نظرًا لما تحوزه الملكية العقارية كما سبقت الإشارة إليه من أهمية بالغة باعتبارها موطن استقرار الإنسان وسكنه، وتشكل جوهر حياته الغالب عليها حب التملك لتكوين الثروة، وحقيقته التي يطغى عليها التنافس لإشباع غرائزه، وحتمًا مع وطأة هذه العوامل ستنشب خلافات ونزاعات بين الملاك للأراضي، وإن تعامل جهاز العدالة ليس سهلا مع هذه الوضعيات، لذا انتهجت التشريعات العقارية اشتراط الرسمية كركن لإتمامها بغية حماية المتعاملين وغيرهم من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية والتعليمات لحماية الملكية العقارية، وضمان واستمراريتها.

وأثار شهر الملكية العقارية جملة من الخلافات بين المتجاورين حول أحقية المتخاصمين على عقار مبني أو أرض، وهذا يستلزم إحالة القضية للهيئات المختصة ونظرا للصعوبات والمشاكل برزت الإحالة على جهات الوساطة والتي تعد الأنسب والأحسن لما تم بيانه، وقد تكللت دراستنا لهذا الموضوع بجملة من النتائج والمقترحات نوجزها تباعا فيما يلي:

وقد تكللت دراستنا لهذا الموضوع بجملة من النتائج نوجزها تباعا فيما يلي:

- أن الوساطة تعتبر طريقا فعالا لحل النزاعات العقارية، حيث تساهم في تحقيق حلول سليمة ومرضية للأطراف المتنازعة، كما توفر الوساطة القضائية جوا آمنا ومحايدا للتفاهم والحوار بين الخصوم، وتساهم في تعزيز العلاقات الودية بين الخصوم، وتقضي على سوء التفاهم بينهم.

- الوسيط القضائي طرف محايد له من الكفاءة والنزاهة وحسن الخلق ما يجعله يعمل لتقريب وجهات نظر الخصوم دون الميل إلى مصالحة أحد الطرفين، وليس له سلطة الفصل في المنازعة مما يدفع الخصوم إلى قبول الوساطة بثقة مطلقة ودون خوف من ضياع الحقوق.

- استخدام الوساطة يوفر الوقت والجهد والتكاليف المتعلقة باللجوء إلى القضاء، ويساهم في تجنب أشكال العنف والعداوة والمشاحنة.

- عرض الوساطة لا يجب أن يكون مسألة آلية، بل يجب على القاضي بذل كل في وسعه من جهود لتعريف الخصوم بالوساطة القضائية وإقناعهم بها، فالغاية من الوساطة ليس عرضها بل تنفيذها وممارستها في الميدان.

- المشرع الجزائري حرص على الحفاظ على سلطة قضاء الدولة على عملية الوساطة من بدايتها إلى نهايتها، فعرض الوساطة على الخصوم إجراء جوهري يجب على القاضي طرحه من البداية، وإجراء الوساطة تحت رقابة القضاء لا يجعل منها وسيلة بديلة عنه، فالقاضي بجميع سلطاته أثناء سير الدعوى يبقى في مراقبة سير الوساطة من البداية إلى النهاية وضرورة إلزام الوسيط القضائي بإخطار القاضي كتابيا عند نهاية الوساطة.

هذا وقد رأينا من خلال بحثنا أن نساهم بجملة من المقترحات تتمثل فيما يلي:

- فلا بد من تشجيع المؤسسات الحكومية وغير الحكومية على دعم برامج الوساطة وتمويلها، وتوفير الموارد اللازمة لتعزيز استخدامها، وتشجيع المتقاضين على استخدام الوساطة القضائية كوسيلة فعالة لحل النزاعات وتعزيز العلاقات بينهم.

- العمل على تغير هيمنة وثقافة الخصومة لدى أطراف النزاع، فبمجرد مباشرة الخصوم إجراءات الدعوى القضائية يتولد لديه شعور بضرورة أن يكون الطرف الرابح، وهذا ما يدفعه إلى الاستمرار في النزاع أمام القضاء رافضا أي وسيلة ودية لتسوية النزاع.

- المساهمة في زيادة الوعي العام لدى المتقاضين بأهمية الوساطة القضائية في تسوية النزاعات ومحاربة انتشار الأمية القانونية في المجتمع الجزائري.

- مساعدة الوسيط القضائي في التوصل إلى معرفة أصل النزاع، والأمور الخفية بين الأطراف لتسهل عليه مهمة التوفيق فيما بينهم.

- في حال اتفاق الخصوم على التسوية، فالأمر واضحا من حيث تحرير محضر الاتفاق لكن في حالة عدم الاتفاق فالمسألة المطروحة حول طبيعة الإخبار الكتابي الذي يحرره الوسيط القضائي بخصوص عدم الاتفاق، وهل سيكون بموجب محضر؟ وهل سيوقع الخصوم على هذا الإخبار؟ لا بد من حل لذلك؟

- ضرورة تحديد أسباب الفشل في الوصول إلى الاتفاق لتحديد مسؤولية كل طرف من الخصوم خاصة إذا تعلق الأمر بسوء النية والإهمال، كما أن تخاذل الخصوم وعدم التزامهم بحضور جلسات الوساطة يؤدي إلى فشلها، فمن الأجدر على المشرع أن يفرض عقوبات لردع مثل هذه التصرفات وتأكيدا لجدية وأهمية الوساطة القضائية.

- اتخاذ المساعدة القضائية التي تمنح لبعض المتقاضين بقوة القانون ذريعة لاختيار الطريق القضائي بدلا من الوساطة، لذا نوصي بعرض الوساطة القضائية أولا على طالبي المساعدة القضائية.

- تعزيز الدور القانوني للوساطة في النظام القضائي وتشجيع المشرع الجزائري على تعزيز تشريعات الوساطة وتطويرها.

- إنشاء مراكز الوساطة وتعزيزها مع إجراء دورات تدريبية لصالح الوسطاء القضائيين.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس القضاء

محكمة

الملحق رقم 1

قسم مدني

قضية رقم: ...../11

أمر بتعيين الوسيط

نحن ..... رئيس القسم المدني

بمساعدة ..... أمين الضبط

بعد الاطلاع على القضية المعروضة بين .....

بعد الاطلاع على المواد 994، 995، 996، 999 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على محضر عرض الوساطة المؤرخ في ..... المتضمن موافقة الخصوم على

قبول الوساطة.

نأمر

تعيين ..... وسيطا قضائيا الكائن مقره بـ .....

للقيام بـ (المهمة، تعيين إن كانت تشمل لكل النزاع أو جزء منه).

على أن يقوم بالمهمة المسندة له من خلال مهلة .....

ويتم ترجيع القضية إلى الجلسة بتاريخ .....

مع الأمر بتبليغ نسخة من الأمر للخصوم الوسيط.

وعلى الوسيط إخطارنا دون تأجير بقبوله مهمة الوساطة.

حرر في .....

رئيس القسم

الجمهورية الجزائرية الدمقراطية الشعبية

وزارة العدل

مجلس القضاء

محكمة

الملحق رقم 2

قسم: المدني

قضية رقم:

إشهاد بتبليغ نسخة أمر بتعيين الوسيط

اليوم بتاريخ ..... من شهر ..... سنة ألفين وتسعة

قمنا نحن ..... أمين ضبط قسم المدني.

بتبليغ نسخة من أمر تعيين الوسيط القضائي للسيد(ة): .....

بصفتها: مدعية فالقضية.

وسيطا قضائيا

مدعي: ..... الساكن ..... بلدية .....

دائرة .....

مدعي عليه ..... الساكن ..... بلدية .....

دائرة .....

المبلغ **أمين الضبط**

الجمهورية الجزائرية الدمقراطية الشعبية

مجلس القضاء

محكمة

الملحق رقم 3

قسم: المدني

قضية رقم: ...../2011

أمر بتجديد مهلة الوساطة

نحن ..... رئيس القسم المدني.

بعد الاطلاع على الطلب المقدم من .....

الوسيط القضائي المتضمن تمديد مهلة الوساطة لفترة جديدة مدتها .....

(لا يفوق 3 أشهر)

بعد الاطلاع على طلب الخصوم المتضمن الموافقة على المادة 996 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث (حيثية القبول) .....

نأمر

بتجديد مدة الوساطة لفترة جديد قدرها ..... لا يتجاوز أشهر

تسري ابتداء من .....

حرر في .....

رئيس القسم

وزارة العدل

الملحق رقم 4

مجلس قضاء بجاية
محكمة بجاية

- القسم العقاري: .....
- قضية رقم: .....
- أمر مؤرخ في: .....
- تاريخ الجلسة: .....

محضر وساطة

- بتاريخ .....
- نحن، خيموم محمد، وسيط قضائي لدى محكمة بجاية المقيم بها ..... الممضي أسفله

- بمقتضى الأمر الصادر عن ..... بمحكمة بجاية بتاريخ ..... والمتضمن إحالة النزاع موضوع الدعوى لتسويته من خلال الوساطة في القضية المسجلة في كتابة الضبط بتاريخ ..... تحت رقم ..... المؤجلة لجلسته ..... والتي تجمع بين:

1) .....

<u>مدعية من جهة</u>

2) .....

<u>مدعى عليه من جهة أخرى</u>

- وبناء على محضر تبليغ أمين الضبط المؤرخ في ..... وكذا استلام عريضة افتتاح الدعوى
- فقد قمنا بمراحل الوساطة الآتية ذكرها وذلك بدعوة أطراف النزاع للتداول معهم بموضوع النزاع وطلباتهم ودفاعهم، ومحاولة تقريب وجهات النظر بهدف الوصول إلى حل ودي للنزاع.

قائمة المصاريف والأتعاب

مجلس قضاء بجاية

محكمة بجاية

الملحق رقم 5

- قضية رقم: .....
- أمر مؤرخ في: .....
- تاريخ الجلسة: .....

- مدعي

ضد

مدعى عليه

نوعية المصارف والأتعاب	المبلغ	الملاحظات
• **المصاريف:** ■ الاستدعاءات والمكالمات الهاتفية ■ الطباعة والسحب محل النزاع ■ الطباعة والسحب • **الأتعاب:** دراسة وإعداد المحضر الاستقبالات والاجتماعات السرية		عددها (02)
المجموع		

الوثائق المرفقة:

1- أمر بتعيين وسيط قضائي المؤرخ في: .....

2- محضر تبليغ أمين الضبط المؤرخ في: .....

3- برقيات بريدية مؤرخة في: .....

قائمة المصادر والمراجع

القرآن الكريم برواية ورش عن نافع

أولا: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

1- الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني لمعدل والمتمم المؤرخ في 26.09.1975، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة1975 .
2- القانون رقم 90-02 المتعلق بالوقاية من النزاعات الجماعية في العمل وتسويتها، وممارسة حق الإضراب، المؤرخ في 06-02-1990، الجريدة الرسمية العدد 06 لسنة 1990.
3- القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25-02-2008، الجريدة الرسمية، العدد 21 لسنة 2008.
4- القانون رقم 15-12 المتعلق بحماية الطفل، المؤرخ في 15-07-2015، الجريدة الرسمية العدد 39 لسنة 2015.
5- الأمر رقم 15-02 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم، المؤرخ في 23-07-2015، الجريدة الرسمية العدد 40 لسنة 2015.

ب- النصوص التنظيمية

1- المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي، المؤرخ في 10.03.2009، الجريدة الرسمية العدد 16 لسنة 2009.

ثانيا: المعاجم والقواميس

1- الفيروز بادي، القاموس المحيط، ج2، ط2، الهيئة العامة المصرية للكتاب، مصر، 1978.
2- الخليل بن أحمد الفراهيدي، معجم العين، ج4، ط1، دار الكتب العملية، بيروت، لبنان، 1979.
3- ابن منظور، معجم لسان العرب، ج6، دون طبعة وتاريخ، دار المعارف، القاهرة، مصر.
4- ابن فارس، معجم مقاييس اللغة، تحقيق عبد السلام محمد هارون، ج6، ط1، دار الفكر، بيروت لبنان 1979.

ثالثا: كتب السير والتراجم:

1- ابن كثير، الحافظ أبو الفدا إسماعيل، البداية والنهاية، ج07، ط1، دار الفتح للإعلام العربي القاهرة، 1999.

رابعا: الكتب

1- أحمد خالدي، القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني، دون طبعة، دار هومة للنشر الجزائر، 2008.
2- أنور طلبة، الوسيط في شرح القانون المدني، ج6، دون طبعة، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية مصر، 1998.
3- الأخضر قوادري، الوجيز الكافي في إجراءات التقاضي، "الصلح القضائي، الوساطة القضائية" ط2، دار هومة، الجزائر، 2014
4- بشير الصليبي، الحلول البديلة للنزاعات المدنية، الوساطة القضائية وأنواعها، ط1، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2010.
5- خيرى عبد الفتاح السيد البتاتوني، الوساطة كوسيلة بديلة لفض المنازعات المدنية والتجارية ط2 دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2012.
6- دريدي شنيتي، الوساطة القضائية، دون طبعة، دار النشر حيطالي، الجزائر، 2012.
7- دليلة جلول، الوساطة القضائية في القضايا المدنية والإدارية، دون طبعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2012.
8- رشيد شميشم، التعسف في استعمال الملكية العقارية، دون طبعة، دار الخلدونية للنشر، الجزائر 2010.
9- زينب وحيد دحام، الوسائل البديلة عن القضاء (الصلح، التحكيم، التوفيق، الوساطة) لحل النزاعات، ط1، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، 2017.
10- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، الحقوق العينية التبعية، حق الملكية، الحقوق المتفرعة عن الملكية، دراسة موازنة، دون طبعة، دار الثقافة للنشر والتوزيع 2008.
11- عبد السلام زينب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دون طبعة، موفم للنشر الجزائر، 2009.
12- علاء أباريان، الوسائل البديلة لحل النزاعات، دراسة مقارنة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، 2008.

13- عواطف زرارة، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دون طبعة، دار هومة للنشر الجزائر، 2009.
14- عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط3، منشورات بغدادي الجزائر 2011.
15- علي محمود الرشدان، الوساطة لتسوية النزاعات بين النظرية والتطبيق، دون طبعة، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الطبعة العربية، عمان، الأردن، 2016.
16- كريستوفر مور، عملية الوساطة، استراتيجيات عملية لحل النزاعات، ترجمة فؤاد السروجي الأهلية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2007.
17- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (اكتسابها، إثباتها، حمايتها، قسمتها) دون طبعة، دار هومة للنشر، دون طبعة، الجزائر، 2016.

خامسا:

الأطروحات والمذكرات الجامعية:

أ- أطروحات الدكتوراه

1- سفيان سوالم، الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013.
2- عشبوش محمد، الوساطة في النظام القضائي الجزائري، دراسة مقارنة، أطروحة لنيل الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2021/2020.
3- علاوة هوام، الوساطة بديل لحل النزاع وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائر، دراسة مقارنة، أطروحة لنيل الدكتوراه، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2013/2012.
4- علي بن صالح، مدى فعالية الوساطة لحل بديل لفض المنازعات المدنية، دراسة مقارنة أطروحة لنيل الدكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2019/2018.

5- فاتح خلاف، مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015/2014.

6- محمد الطاهر بلموهوب، الوساطة القضائية، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة لنيل الدكتوراه، تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية، قسم الشريعة، جامعة باتنة 1، باتنة 2017/2016.

ب- مذكرات الماجستير

1- رشيد زوايمية، الوساطة في ضل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية 2012/2011.

2- زهية زيري، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2015.

3- ساجية بوزنة، الوساطة في ضل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل الماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012/2011.

4- عبد الكريم عروي، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية، "الصلح والوساطة القضائية" طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل الماجستير، تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2012.

5- محمد أحمد القطاونة، الوساطة في تسوية النزاعات المدنية، مذكرة لنيل الماجستير، تخصص قانون عام، جامعة مؤتة الأردن، 2008.

ت- مذكرات الماستر

1- ريحانة شراديد، النظام القانوني للدعاوى العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي 2015/2014.

2- فاطمة الزهراء فاشور، بن عمارة أحسن، دور الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات العقارية مذكرة لنيل الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018.

3- كاتية ولد الشيخ، لحياني عكاشة، التمييز بين الصلح والوساطة، مذكرة لنيل الماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2020.

4- محمد عباسي، النظام القانوني للوساطة القضائية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية أدرار، 2019/2018.

5- مخلوف محمدي، وعبد الرحمن بن حمزة، الطرق البديلة لحل النزاعات في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل الماستر حقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2017/2016.

6- نعيمة زرقي، دور الوسيط القضائي في فض المنازعات العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة – الجزائر، 2021/2020.

7- نسرين خروبي، وعفاف بوجاهم، الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات، مذكرة لنيل الماستر، قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة الجزائر، 2019/2018.

8- ليندة وعلي، وبلقاضي أمينة، المنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماستر، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية الجزائر 2016/2015.

سادسا: المقالات:

1- إلياس بودربالة، تركية ربحي، "فاعلية الوساطة في تسوية النزاعات الأسرية"، مجلة القانون والعلوم البينية، المجلد 02، كلية الحقوق – جامعة خميس مليانة، عين الدفلة، الجزائر 2023.09.01

2- حمة مرامرية، "نظام الوساطة القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري" مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 30، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منشوري، قسنطينة، الجزائر العدد3، ديسمبر 2019.

3- ضاوية كيرواني، "مدى فاعلية الوساطة القضائية في حل النزاعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، رقم 08-09"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 12، جامعة البويرة، العدد 01، أفريل 2021.

4- فاشي علال، "الوساطة القضائية كبديل لحل المنازعات المدنية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد 12، جوان 2019.

5- كمال فنيش، "الوساطة"، مجلة المحكمة العليا، الجزائر، عدد خاص الجزء الثاني، جوان 2009.

6- محمد علي حسون، نجاة حملاوي، "الوسيط القضائي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، العدد 15، سبتمبر 2017.

الفهرس

الفهرس

مقدمة 1
الفصل الأول: ماهية الوساطة القضائية 7
تمهيد 8
المبحث الأول: مفهوم الوساطة القضائية 9
المطلب الأول: تعريف الوساطة القضائية ومميزاتها 9
الفرع الأول: تعريف الوساطة القضائية 9
أولا: التّعريف اللّغوي للوساطة القضائية 10
ثانيا: التّعريف الفقهي للوساطة القضائية 11
ثالثا: التّعريف التّشريعي للوساطة القضائية 12
الفرع الثاني: مميّزات الوساطة وأهميّتها في حلّ النّزاع 13
أولا: السّرعة والمرونة 13
ثانيا: السّرية والخصوصية 14
ثالثا: المحدوديّة وقلّة التّكاليف 16
رابعا: انسجام الوساطة مع استقلالية القضاء 16
المطلب الثاني: تمييز الوساطة القضائية عن غيرها من الوسائل البديلة في حل النزاع 17
الفرع الأول: تمييّز الوساطة القضائية عن الصّلح 17
الفرع الثّاني: تمييز الوساطة القضائية عن التّحكيم 20
المبحث الثّاني: النّظام الإجرائي للوساطة القضائية 24
المطلب الأول: شروط ممارسة الوساطة وحقوق والتزامات الوسيط القضائي 24
الفرع الأول: الشّروط الواجب توفّرها في الوسيط القضائي وفي أمر تعيينه 24
أولا: الشّروط الواجب توفّرها في الوسيط القضائي 24
ثانيا: الشّروط الواجب توفّرها في أمر تعيين الوسيط القضائي 26
الفرع الثّاني: مسؤولية الوسيط القضائي أثناء ممارسته للوسيط القضائي 26
أولا: حقوق الوسيط القضائي 26
ثانيا: التزامات الوسيط القضائي 28
المطلب الثاني: سير الوساطة القضائية 29
الفرع الأول: إجراءات سير الوساطة القضائية 29
أولا: عرض القاضي الوساطة على الأطراف 29
ثانيا: قبول الخصوم الوساطة القضائية وتعيين القاضي الوسيط القضائي 30
ثالثا: مباشرة عملية الوساطة 30
رابعا: إنجاز محضر الوساطة 32
خامسا: رجوع القضية لجدول الجلسات والمصادقة على محضر الاتفاق 32
سادسا: تقدير أتعاب الوسيط 32

الفهرس

الفرع الثاني: الدور الرقابي للقاضي على الوساطة القضائية 33
أولا: سلطات القاضي أثناء عملية الوساطة 33
ثانيا: سلطة القاضي بعد عملية الوساطة 34
الفصل الثاني: الوساطة القضائية كطريق بديل لحل المنازعات العقارية 36
تمهيد: 37
المبحث الأول: مجال تنفيذ الوساطة القضائية على المنازعات العقارية 38
المطلب الأول: المنازعات العقارية الناتجة عن علاقة الجوار 38
الفرع الأول: المنازعات العقارية للمطالبة بحق المرور الناتج عن حق الارتفاق 38
الفرع الثاني: المنازعات العقارية الناتجة عن مضار الجوار غير المألوفة 40
المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بقسمة المال الشائع وعقود الإيجار العقارية 42
الفرع الأول: المنازعات العقارية الناتجة عن قسمة المال الشائع وتحديد الحدود 42
أولا: المنازعات العقارية الناتجة عن قسمة المال الشائع 42
ثانيا: المنازعات العقارية الناتجة عن تحديد معالم الحدود 44
الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بعقد الإيجار الوارد على العقار 44
أولا: المنازعات العقارية الناجمة عن إخلال المستأجر بالتزاماته 45
ثانيا: المنازعات العقارية الناجمة عن إخلال المؤجر بالتزاماته 46
المبحث الثاني: آليات تنفيذ الوساطة القضائية في المنازعات العقارية 47
المطلب الأول: إجراءات رفع الدعوى القضائية أمام القسم العقاري 47
الفرع الأول: شروط قبول الدعوى 47
أولا: الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى 48
ثانيا: وجوب عرض القاضي للوساطة وبداية الإجراءات 49
الفرع الثاني: دور الوسيط القضائي في حل المنازعات العقارية 50
أولا: تعيين الوسيط القضائي 50
ثانيا: مباشرة الوساطة القضائية مع الخصوم 51
المطلب الثاني: نتائج الوساطة القضائية لحل المنازعات العقارية 54
الفرع الأول: نجاح الوساطة القضائية 54
أولا: الوصول إلى اتفاق نهاية الوساطة 54
ثانيا: المصادقة على محضر الاتفاق 55
الفرع الثاني: فشل الوساطة القضائية 56
أولا: عدم استعداد الخصوم وجديتهم 57
ثانيا: عدم توفر الشروط اللازمة في شخص الوسيط القضائي 57
خاتمة 60
الملاحق 65

الفهرس

قائمة المصادر والمراجع 71
الفهرس 78