جامعة مولود معمري – تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

دور الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات العقارية

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون

تخصص : القانون العقاري

من إعداد الطالبين :

- فاشور فاطمة الزهراء
- بن أعمارة أحسن

تحت إشراف الأستاذة:

- د.كيرواني ضاوية

لجنة المناقشة

-أ.د، إقلولي أولد رابح صافية،أستاذة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا

-د،كيرواني ضاوية، أستاذة محاضرة (أ) جامعة مولود معمري ، تيزي وزو .....مشرفا و مقررا

-د، زايدي حميد، أستاذ محاضر(أ) جامعة مولود معمري ، تيزي وزو.....ممتحنا

تـــاريـــخ المنـــاقشـــة 25 / 09 / 2018

شكر و عرفان

نرى لزاما لنا في صدر هذا البحث أن نتوجه بالشكر العظيم، والثناء الجميل لله- سبحانه وتعالى -الذي أعاننا على إكمال هذا البحث بقوته، ووفقنا لإتمامه برحمته، ويسر لنا أسباب النجاح والتوفيق بلطفه ومنته، فله الحمد والشكر في بادئ الأمر ونهايته.

ثم نتوجه بالشكر لجامعة مولود معمري التي يسرت لنا السبل.

ثم نخصص بالشكر والعرفان والتقدير المقرون بالثناء الجميل لمشرفتنا وأستاذتنا **د.كيروانى ضاوية**، التي كان لها الفضل- بعد الله- بإتمام هذا البحث، على ما أفادتنا به من توجيهات قيمة، وآراء سديدة، وتقويم مفيد، كل ذلك مع خلق جم، وأدب رفيع، فجزاها الله خير الجزاء وأحسنها، ووفقها إلى خيرنا الدنيا والآخرة.

كما نشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمة **أ.د إقلولي أولد رابح صافية**، **و د. زايدي حميد** على تفضلهما بقبول الإشراف على مناقشة عملنا المتواضع، وعلى ما أفادا به البحث من توجيهات سديدة.

وأخيرا نشكر كل من أعاننا في هذا البحث بإسداء مشورة، أو دلالة على معلومة، أو قدم رأيًا، أو جهدا، أو استدراكا، وتصويبا.

نسأل الله العظيم أن يرزقنا الإخلاص فيما أظهرنا، وأبطنَّا، وأن يجعل هذا العمل مقبولا عنده، كما نسأله أن يجنبنا الخطأ، وأن يغفر ما حصل لنا من عثرات القلم واللسان، إنه على ذلك قدير، وبالإجابة جدير.

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أبي الذي لم يبخل علي يوماً بشيء

وإلى أمي التي ذوقتني بالحنان والمحبة

وإلى جدتي العزيزة

أقول لهم: أنتم وهبتموني الحياة والأمل والنشأة على شغف الاطلاع والمعرفة

وإلى إخوتي وأسرتي جميعاً

ثم إلى كل من علمني حرفاً أصبح سنا برقه يضيء الطريق أمامي.

فاطمة الزهراء

مقدمة

أدى الكم الهائل والضخم للقضايا التي تطرح على جهاز القضاء وكذا التطور المستمر في المجتمع وتنوع المعاملات إلى ارهاق العاملين بالقضاء، وطول المدد التي يستغرقها النزاع، وارتفاع تكاليف التقاضي وغير ذلك مما يولد لدى المتقاضين انطباعا بالملل وعدم الثقة في كثير من الأحيان، بما تثمره المنازعة من حل لا يرضي رغبة الطرفين المتنازعين ولا يأخذ بعين الاعتبار مصالحهما المتبادلة، بل ما قد يؤديه الحكم من أضرار تمس مصالح الأطراف جميعا مما يؤدي في الغالب إلى إحجام الأطراف المتنازعة عن تنفيذ جزء منه أو كله.

أصبح من الضروري البحث عن وسائل بديلة لحل النزاعات، وإيجاد آليات قانونية جديدة تمكن الأطراف من حل خلافاتهم بشكل سريع وعادل وفعّال، وتضمن لهم مرونة وحرية لا تتوفر عادة أمام القضاء.

تحتل الوسائل البديلة لحل النزاعات مكانة بارزة في الفكر القانوني والاقتصادي على المستوى العالمي، وعرفت اهتماما متزايدا من مختلف الأنظمة القانونية والقضائية، وذلك لما توفره من مرونة وسرعة والحفاظ على السرية وما تضمنه من مشاركة الأطراف في إيجاد الحلول المناسبة لمنازعاتهم، فكان من الطبيعي أن تعمل الدول جاهدة على إيجاد الإطار الملائم الذي يضمن لهذه الوسائل تقنينها ثم تطبيقها، لتكون بذالك أداة فاعلة لتحقيق وتثبيت العدالة وصيانة الحقوق.

جاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09-08 [1]، متبنيا نظام الوساطة القضائية كأداة قانونية بديلة لتسوية النزاعات ومن بينها النزاعات العقارية ولتخفيف العبء على المحاكم وزيادة رضا المتقاضي عن النظام القضائي، حيث لا يكفي لمواجهة هذه المسألة مجرد زيادة عدد القضايا، ولا يجب أن نفهم أن استخدام الوساطة في المنازعات العقارية تزيح القضاء أو تحل محله، ولكن ما يجب التركيز عليه أن الوساطة القضائية تسعى لتحقيق العدالة بطرق تختلف عن الطرق المتبعة في القضاء العادي.

تلعب الوساطة دورا هاما تقريبا في كافة المجالات وخاصة في المجال العقاري، وذلك نظرا لأهمية الملكية العقارية التي تشكل مجالا خصبا للمنازعات بين الناس، وهي منازعات تمس جميع أصناف العقار، حيث يتم الفصل فيها من خلال تطبيق القضاء لمجموعة من القواعد الإجرائية، وباستخدام الوساطة في المنازعات العقارية، تؤدي إلى تفادي التعقيدات الإجرائية المرتبطة بالخصومة القضائية، وكذا تخفيف أعباء الهيئات القضائية لدى القسم العقاري، والحد من صرامة الإجراءات الاعتيادية وطول أجالها، إضافة

[1] - الأمر رقم 09-08، مؤرخ في 25 فيفري سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، عدد 21، الصادر في سنة 2008.

إلى التقليل من الاختناق الذي تعاني منه المحاكم؛ وهذه البساطة في الوساطة، هو ما جعلها تتميز عن غيرها من الطرق المقررة لحل النزاعات، وهو ما يفسر كذلك إقبال الخصوم عليها بدلا من سلك طريق المحاكم.

فلجوء الأطراف إلى طريقة الوساطة بدلاً عن الحلّ القضائي لا يعد على الإطلاق تنازلا عن حقهم في الوصول إلى حل منصف للنزاع توفره جهة محايدة، نزيهة ومستقلة وذات كفاءة، لهذا السبب عمل المشرع إلى وضع شروط يجب توافرها في كل من يرغب بممارسة مهمة الوساطة وفقا للأمر 08/09 السالف الذكر، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 09/100 المتضمن كيفيات تعيين الوسيط القضائي[1].

يعتبر استحداث المشرع الجزائري للوساطة على ضوء الأمر رقم 08/09 السالف الذكر لإجراء الوساطة من أهم مستجداته، رغبة من المشرع في ترقية ثقافة التصالح بن المتخاصمين من خلال تسهيل الإجراءات وإيجاد حلول ترضي كلا الطرفين، وتجاوز التعقيدات.

من هذا المنطلق، تعتبر الوساطة من الضروريات المهمة التي باتت الحاجة إلى دراستها دارسة قانونية، ومنه فإن الهدف من دراستنا لهذا الموضوع هو أن نبين بأن الوساطة لم تأتي صدفة وإنما جاءت لحث الأطراف المتنازعة إلى ضرورة إعمال الحل الودي لفض نزاعاتهم، فكل هذا جعلنا نتساءل عن :

- **ما مدى فعالية أسلوب الوساطة في النظام القضائي كسبيل لتسوية النزاعات العقارية؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين، بحيث نبحث عن الإطار المفاهمي للوساطة العقارية (الفصل الأول)، ثم دراسة النظام الإجرائي للوساطة العقارية (الفصل الثاني).

1 - مرسوم تنفيذي رقم09 -100، المؤرخ في10 مارس 2009، يحدد كيفية تعيين الوسيط القضائي، جريدة رسمية عدد 16، صادر بتاريخ 23 أفريل لسنة 2009.

الفصل الأول

الإطار المفاهمي للوساطة العقارية

الفصل الأول

الإطار المفاهمي للوساطة العقارية

أدى التطور الاقتصادي والاجتماعي الذي عرفته المجتمعات إلى تزايد النزاعات بين الأفراد، الأمر الذي ترتب عنه تزايد عدد الدعاوى القضائية المرفوعة أمام القضاء، باعتباره السبيل الرئيسي لاقتضاء الحقوق، لذلك وجدت طرق وأساليب أخرى لحل النزاعات العقارية خارج إطار القضاء، للتخفيف من كاهل القضاء.

الأمر الذي جعل النظم الحديثة تجيز اللجوء إلى الوسائل البديلة لحل النزاع، منها الوساطة، التي تعتبر نظام جديد استحدثه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية سنة 2008[1]، حيث أدرجها لأول مرة في الفصل الثاني تحت عنوان "في الوساطة" من الباب الأول من الكتاب الخامس "في الطرق البديلة لحل النزاعات"، ونص عليها في 12 مادة من المادة 994 إلى المادة 1005.

وفي دراستنا هذه سنتطرق أولا إلى ماهية الوساطة (المبحث الأول)، ثم نتناول الوساطة العقارية وتميزها عن النظام المشابهة لها (المبحث الثاني) .

المبحث الأول

ماهية الوساطة

تعتبر الوساطة القضائية من بين الحلول البديلة لتسوية النزاعات والخلافات التى قد تنشأ بين الأطراف، استحدثها المشرع الجزائري مستهدفا للقضاء على بطئ الإجراءات القضائية وطول مدة الفصل فيها وما يترتب عنها من تكاليف، فضلا أنها تهدف للوصول إلى حل ودي يرضي الأطراف، فتحول المتخاصمين إلى متصالحين، وتوفر عنهم المشقة والتعقيد.

وبناء على ذلك قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، سنتناول مفهوم الوساطة (المطلب الأول)، ثم التطرق إلى أنواع الوساطة وخصائصها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الوساطة

[1] - الأمر رقم 09-08، السالف الذكر

لا يزال مفهوم الوساطة غامضا لدى معظم فئة المجتمع، ومن أجل الوصول إلى تحديد مفهوم الوساطة سنحاول تقديم تعاريف لها(الفرع الأول).

والوساطة باعتبارها إحدى وسائل حل النزاعات لها مدلولها الخاص بها في الدول الأخرى، لذا سنتطرق للتطور التاريخي للوساطة في بعض الدول الغربية والدول العربية, (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الوساطة

لم يعرف المشرع الجزائري الوساطة، وإنما ترك ذلك للفقهاء ورجال القضاء، ولمعرفة أصل الكلمة كان لابد لنا من الوقوف على المعنى اللغوي للوساطة (أولا)، ثم تعريفها فقها (ثانيا)، وتشريعا (ثالثا)، وأخيرا قضاء.

أولا/ التعريف اللغوي للوساطة:

تعتبر الوساطة بفتح أوله مصدر، والفعل وسط ووسط بضم عين الفعل وفتحها والمصدر من فعل على فعاله، كما تطلق الوساطة على العمل الذي يقوم به الوسيط، يقال: توسط بينهم أي عمل الوساطة[1].

وتعتبر الوساطة في اللغة من الفعل وسط يسط وسطا وسطه أي صار في وسط الشيء ووسط القوم وفيهم وساطة، أي توسط بينهم بالحق والعدل، والوسط هو المتوسط بين المتخاصمين والمعتدل بين شيئين، وهي وسيطة وهم وسطاء[2].

ثانيا/ التعريف الفقهي للوساطة:

بما أن نظام أو إجراء الوساطة مستحدث، فلقد لجأ العديد من الفقهاء إلى وضع تعاريف للوساطة القضائية، ومن بينهم نجد:

[1] - بوجمعة بتشيم، النظام القانوني للوساطة القضائية، دراسة مقارنة، مذكرة لنسل شهادة الماجستير، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2011/2012، ص 19.

[2] - محمد بدر، الوساطة كوسيلة لحل المنازعات المدنية، دارسة مقارنة ، دار الهدى ، 2017، ص 24.

عرف الأستاذ "حسين عبد اللاوي" الوساطة بأنها: " إجراء بديل يتم بموجبه *تدخل طرف ثالث غير القاضي لمساعدة أطراف النزاع للتوصل إلى حل يرضي الخصوم، ويرجع قرار عرض الوساطة على أطراف النزاع إلى القاضي الذي يقوم بعد قبول المتنازعين للوساطة، بتعيين الطرف الوسيط الذي قد يكون شخصا معنويا أو جمعية"* [1].

وكذلك عرف "عبد السلام ذيب" من جهة الوساطة بأنها: *" تكليف شخص محايدا له دراية* بالموضوع ولكن بدون سلطة الفصل فيه، يسمى الوسيط، *يكلف بسماع الخصوم ووجهة نظرهم من خلال الدخول في محادثات قصد ربط الاتصال بينهم وحملهم على إيجاد الحلول التي ترضيهم "* [2].

كما ترجم الأستاذ "علا عبد المنعم" تعريف "كارل أ.سيليكبو" للوساطة إلى ما يلي: *" عملية يساعد من خلالها طرف ثالث، شخصين أو أكثر على التوصل إلى حل نابع منهم بشأن قضية أو أكثر من القضايا المتنازعة عليها "* [3].

ومن التعريفات الفقهية التي أعطاها الفقه الغربي للوساطة، نذكر تعريف الفقيه الفرنسي Bonafé-schmitt jean-pierre إذ يعتقد أن الوساطة عملية تكون في أغلب الأحيان رسمية، من خلالها يحاول طرف ثالث محايد، على تنظيم حوار بين الطرفين، تقريب وجهات نظرهم، والبحث بمساعدتهم عن حل للنزاع المطروح[4].

ثالثا/ التعريف التشريعي للوساطة:

نص المشرع الجزائري على الوساطة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي صدر في سنة 2008، وخصص لها المشرع 12مادة من المادة 994 إلى غاية المادة 1005, إلا أنه لم يضع تعريفا محددا وخاصا بالوساطة القضائية.

---

[1] - عبد اللاوي حسين،"الوساطة في الجزائر قراءة سوسيوتارخية لاستحداث الوساطة الجزائرية في الجزائر، ص3 منشور على الموقع www.crrj.mjustice.dz/comunications/com-m.abdelaoui 15.06.09pdf .

[2] - عبد السلام ذيب ، الإيطار القانون والتنظيمي للوساطة في الجزائر، مداخلة من الملتقى الدولي حول ممارسة الوساطة ، منظم من طرف مركز البحوث القانونية والقضائية، الجزائر، يومي 15 و16 جوان 2009، منشور على الموضع: **www.crjj.mjustice.dz**، دون ترقيم الصفحات.

[3] - كارل أ.سيليكيو، عندما يحتدم الصراع (دليل عملي لاستخدام الوساطة في حل النزاعات)، ترجمة علا عبد المنعم، ص 21.

[4] - خلاف فاتح، مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2015، ص 7.

اعتبرت المادة 994 من الأمر 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن الوساطة إجراء وجوبي يمس كل المجالات ما عادا القضايا العمالية وشؤون الأسرة وكل ما يمس بالنظام العام، ونصت المادة على: ***" يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام "***.

أما المشرع الفرنسي فقد قام بتعريف الوساطة في المادة 131/01 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي والتي تنص على ما يلي:

« يجوز للقاضي الذي يحاكم نزاعًا ، بعد حصوله على موافقة الطرفين ، تعيين شخص ثالث لسماع الأطراف ومواجهة وجهة نظره للسماح له بإيجاد حل للنزاع بينهما » [1]

انطلاقا من النص المذكور أعلاه، فهناك من يرى أن الوساطة إجراء يسمح للقاضي بعد موافقة الخصوم, بأن يعهد إلى شخص ثالث يدعى الوسيط مهمة تقريب وجهات النظر بين المتخاصمين، بهدف حل النزاع.

رابعا/ التعريف القضائي للوساطة:

عرفت المجموعة الأوروبية للقضاة الوساطة بأنها: *"طريق اتفاقي لتسوية النزاع المطروح أمام القضاء، والتي بواسطتها يقوم القاضي المكلف بالنظر في النزاع، بعد موافقة الأطراف بتعيين وسيط يعمل تحت إشرافه بمقابل، لمحاولة تقريب وجهات النظر ومساعدتهم على إيجاد حل للنزاع المطروح بينهم "* [2].

على ضوء ما تقدم نستنتج، أن الوساطة وسيلة اختيارية ودية، يقوم بها طرف ثالث محايد لمساعدة شخصين أو أكثر على الوصول لتسوية خلافاتهم بطريقة اختيارية يتم التفاوض عليها، يستخدم الوسيط أساليب وكفاءات متنوعة لمساعدة الأطراف للوصول لتسوية.

الفرع الثاني

---

[1] - Décret N° 96-652, du 22 juillet 1996, relatif à la conciliation et à médiation judicaire , Jo N° 170, du 22 Juillet 1996 : **« Le juge saisi d'un litige peut après avoir recueilli l'accord des parties, désigné une tierce personne afin d'entendre les parties et des confronter leur point de vue pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les oppose»**

[2] - خلاف فاتح، الوساطة لحل النزاعات الإدارية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مجلة الفكر ، عدد 11, بسكرة، ص 432.

التطور التاريخي للوساطة القضائية

ظهرت الوساطة أولا في الحضارة اليونانية، تأسيسا على فلسفة ذلك العهد التى كانت تسعي إلى إظهار ما هو أفضل للفرد مع توخي العقلانية في العلاقات الإنسانية، كذلك لم تغب الفكرة في الشريعة الإسلامية، وفي التقاليد السائدة في الدول العربية.

عرفت الوساطة في الحضارة القديمة، وكذالك في العصور الحديثة، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال تبيان الوساطة في الدول الغربية، كفرنسا والولايات المتحدة الأمريكية (أولا)، والوساطة في الدول العربية كالأردن والمغرب (ثانيا).

أولا/ الوساطة في الدول الغربية:

عرفت الوساطة في الدول الغربية منذ القدم بمفهوم المصالحة، فهي مستمدة من الأعراف والتقاليد التي اعتمدتها المجتمعات قديما.

أ-الوساطة في فرنسا:

ظهرت الوساطة في أوروبا، بالتحديد في فرنسا، بعد الثورة الفرنسية 1789 ، وذلك من طرف بعض القضاة الفرنسيين، بالخصوص في القضايا المتعلقة بالشؤون العمالية، بحيث توصل هؤلاء القضاة إلى أن أحكام النظام القديم تؤدي إلى تمزيق العلاقة بين الأطراف المتنازعة بعد صدور الأحكام مباشرة، وكذا ترتيب آثار وخيمة، وفي بعض الأحيان تخدم أكثر المستخدم على الخادم، لذلك عملوا على إيجاد بدائل أخرى تحقق المساواة بين المتنازعين ،إضافة إلى ذلك تبقي على العلاقات الودية.

ب-الوساطة في الولايات المتحدة الأمريكية:

بدأ الكونغرس في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1947، يهتم بموضوع الوساطة وخدمات التوثيق، حيث أنشأ مركز الوساطة الفيدرالية وخدمات التوثيق.

تم تأسيس جمعية الوساطة العائلية سنة 1963، وذلك لتشجيع الصلح في القضايا العائلية المتصلة بالمحاكم كبديل عن التقاضي في تلك المحاكم.

أصدر الكونغرس الأمريكي سنة 1980، قانونا للحلول البديلة لتسوية النزاعات، الذي دعا فيه وزارات العدل في مختلف الولايات الأمريكية إلى تبني الحلول البديلة لتسوية النزاعات وخصوصا الوساطة منها[1].

[1] - عبد العزيز محمد الربيشي، الوساطة القضائية، مجلة العدل، المملكة العربية السعودية، عدد64، ص 290.

ثانيا/ الوساطة في الدول العربية:

لم تعرف الوساطة القضائية سبيلها إلى المنظومة القانونية إلا في السنوات الأخيرة، فقد سعت معظم التشريعات العربية إلى تحديث المنظومة القضائية، باستحداث الوساطة لحل النزاعات.

أ-الوساطة في الأردن:

تعتبر التجربة الأردنية في الأخذ بالوساطة كوسيلة لتسوية المنازعات من أوائل التجارب على مستوى الدول العربية، حيث تطورت قوانينها في مجال تطبيق الوسائل البديلة بشكل سريع حتى وصلت لإقرار قانون دائم للوساطة تحت رقم 12 لسنة 2007[1]، وقد تم تطبيق هذه الإستراتيجية في عمان بالمحاكم الابتدائية، ثم تم تعميمها على كل البلاد، كما تم إصدار كتيب الأردن في هذا المجال، إضافة إلى ذلك المساعدة المقدمة من طرف كل من وزارة العدل والمجلس القضائي لدعم المحاكم على الاستخدام الواسع للوساطة القضائية، كما تم تعيين مدير لقسم خاص بالوساطة في وزارة العدل الأردنية[2].

ب-الوساطة في المغرب:

نظم المشرع المغربي سنة 2007 الوساطة، بعد الأردن وذلك قبل الجزائر التي أصدرت قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتضمن الوساطة في سنة 2008، إلا أن هناك اختلاف بين المشرعين.

فالوساطة المتبعة في القانون الجزائري هي الوساطة القضائية، عكس المغرب التي أشارت إلى الوساطة الاتفاقية، بحيث يمكن أن يكون أحد المتنازعين قد رفع دعوى أمام القضاء مع البدء في إجراءاتها ثم يتم الاتفاق على الوساطة، ففي هذه الحالة توقف إجراءات التقاضي إلى غاية الانتهاء من عملية الوساطة[3].

نضم المشرع المغربي الوساطة الاتفاقية في الفصل15، إذ عرفها في الفصل 56/327: **" بأن اتفاق الوساطة هو العقد الذي يتفق الأطراف على تعيين الوسيط يكلف بتسهيل إبرام صلح لإنهاء نزاع نشأ أو قد ينشأ فيما بعد ".**

---

[1] - محمد بدر، مرجع سابق، ص 183.

[2] - جلول دليلة، الوساطة القضائية في القضايا المدنية والإدارية، دار الهدى، ص 31.

[3] - بوزنة ساجية، الوساطة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير في القانون العام, كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012، ص 54.

المطلب الثاني

خصائص الوساطة وأنواعها

تتميز الوساطة بأنها آلية غير مرتبطة بأصول محاكمات وشكليات طويلة ومعقدة، كما أنها طريقة سهلة ومجدية في حل النزاعات، ولا يوجد فيها أي مخاطرة، وتتمتع بجملة من الخصائص (الفرع الأول)، والوساطة غير مرتبطة بنوع واحد، وإنما توجد عدة أنواع للوساطة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

خصائص الوساطة

تتميز الوساطة بمجموعة من المزايا أهمها:

أولا/ السرعة والمرونة:

يعاني المتقاضي من طول مدة الفصل في النزاع، وكثيرا ما تستغرق القضايا المطروحة أمام القضاء سنوات لحلها، وبالتالي يكون من الأفضل إتباع الوساطة التي تعتبر إجراءاتها أسرع بشكل ملحوظ مقارنة بالتقاضي، فالوساطة تكفل استغلال الوقت والحصول على حلول سريعة للفصل في النزاع.

ولا شك في أن لجوء الأطراف إلى استعمال حقهم في الطعن، يزيد من مدة الفصل في القضايا المطروحة،على خلاف الوساطة التي من أهم ميزاتها المرونة في الإجراءات والسرعة في حل النزاعات، ذلك أنه لا توجد إجراءات محددة يتعين على الأطراف والوسيط التقيد بها ، وإنما للأطراف مطلق الحرية في إتباع الطريق الذي يرونه مناسبا للتوصل لحل ودي للنزاع ، المهم أن لا يتجاوز ذلك المجال الزمني المحدد من طرف المشرع والمقدر بستة أشهر كحد أقصى.

ثانيا/ السرية والخصوصية:

تعد السرية أهم الركائز الأساسية للوسائل البديلة لحل النزاعات، فالوساطة تضمن المحافظة على خصوصية النزاع القائم بين أطراف النزاع بعيدا عن الإجراءات العلنية التي

تتسم بها إجراءات المحاكمة القضائية[1]، وهو ما يجعل المتنازعون يتفادون العلانية التي تكون مسيئة لسمعتهم، والتي من الممكن أن تؤدي إلى الأضرار بمصالحهم.

تجدر الإشارة، أن السرية في الوساطة تمس كافة الجوانب والإجراءات، بحيث أن الوسيط المكلف بالنزاع هو الأخر يجب عليه أن يحافظ على سرية المعلومات التي يحصل عليها من خلال عملية الوساطة، كما لا يجوز له أن يدلي بها لغير المشاركين في عملية الوساطة، ويضمن بالشكل المعقول المحافظة على السرية[2]، وقد أخذ المشرع الجزائري بهذه الميزة في المادة 1005 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر.

ثالثا/ تخيف العبء عن القضاء:

باعتبار الوساطة أحد الطرق البديلة لحل النزاعات، فهي بلا شك تساعد بشكل كبير في حل النزاعات وديا، والنتيجة تخفيف العبء عن كاهل القضاء بحل المنازعات التي كانت ستحل عن طريقه[3]، ضف إلى ذلك أن الوساطة تعطى حلا نهائيا للنزاع، مما يؤدي إلى عدم عرض هذا النزاع على جهات الاستئناف[4].

رابعا/ الوساطة وسيلة لاستمرار العلاقات الودية بين أطراف النزاع:

تعتمد الوساطة على رضا الأطراف بقبول تسوية الخصومة بشكل رضائي، فالرضائية تبدأ من اللحظة التي يتلقى القاضي المعروض أمامه النزاع موافقة الأطراف على حل النزاع القائم بينهم عن طريق الوساطة، وتمتد هذه الرضائية إلى تنفيذ اتفاقية التسوية لأنها من صنع الأطراف، وبالتالي تفادي إشكالات التنفيذ التى قد تعرض الأحكام القضائية[5].

---

[1] - سوالم سفيان، الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013 /2014، ص 43.

[2] - تنص المادة 1005، الأمر رقم 09-08 على: " يلتزم الوسط بحفظ السر إزاء الغير". هذا النص يعتبر تنبيها للوسيط بأنه مطالب بالحفاظ على سرية ما يكون قد بيح له من طرف الخصوم، فالأمر يتعلق بخصوصيات معينة، لا يجب التلاعب بها، لأنه في حالة إفشاء سر ما، مما إطلعه على أحد الخصوم أو كلهم، فإن ذلك قد يعرضه للعقوبة.

[3] - علاوة هوام، الوساطة لحل النزاع تطبيقاتها في الفقه الإسلامي وقانون الإجراءات المدنية والإدارية ، " دراسة مقارنة" أطروحة دكتوراه في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة باتنة، ص 74.

[4] - عروي عبد الكريم، الطرق البديلة في حل النزاعات في حل النزاعات القضائية "الصلح والوساطة القضائية" طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر2 ، 2011 ص ص 86-87.

[5] - محمد الطاهر بلمهوب،الوساطة القضائية، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون ،كلية العلوم الإسلامية، جامعة محمد لخضر، باتنة ، 2017 ص50

نستنتج إذن، أن للوساطة امتيازات كثيرة مقارنة مع اللجوء التقليدي إلى المحاكم، إذ أن الوساطة عملية ودية سريعة، وأقل كلفة وتسمح للطرفين بالحفاظ على روابط علاقات ودية.

الفرع الثاني

أنواع الوساطة

يظهر أن المشرع الجزائري، ومن خلال المواد المنظمة للوساطة، لم يصرح بالنوع الذي اعتمده لحل النزاعات بطريقة الوساطة، وهذا على عكس المشرع الأردني الذي حدد أنواع الوساطة من خلال قانون الوساطة لتسوية النزاعات المدنية رقم (12) لسنة 2006 والتي تشمل كل من الوساطة الاتفاقية (أولا)، والوساطة القضائية (ثانيا)، والوساطة الخاصة (ثالثا)، رغم ذلك تعددت الاجتهادات الفقهية في تسمية مختلف أنواع الوساطة، لذلك وجدت الأنواع الآتية:

أولا/ الوساطة الاتفاقية:

تتم الوساطة الاتفاقية وفقا للإرادة المشتركة للأطراف وبذالك يكون هذا النوع من الوساطة إرادي.

يتم اللجوء إلى الوساطة الاتفاقية إما باتفاق الإطراف بعد حصول النزاع أو بموجب نص في اتفاق تعاقدي سابق، والأساس في هذه الحالة هو أن الأطراف يتفقون بأنفسهم على الوسيط دون اللجوء إلى المحكمة، وإذا لم يتفقوا على وسيط يجوز لأحدهم التقدم بطلب إلى رئيس المحكمة لتعيين وسيط إذا كان ذلك من شروط الاتفاق بينهم، أو كان هناك على الوساطة بشكل عام وأراد فيه الاتفاق على أن تتولى المحكمة تعيين الوسيط إن لم يحدده الأطراف.[1]

ثانيا/ الوساطة القضائية:

أخذت بهذا النظام معظم تشريعات الدول الأنجلوساكسونية وبعض من التشريعات العربية كالقانون الأردني والجزائري ،حيث تقوم المحاكم قبل الفصل في النزاع بعرض إجراء الوساطة على طرفيه.[2]

---

[1]- زيري زهية، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة الماجستير في القانون فرع القانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015 ،ص46

[2] – فنيش كمال، الوساطة، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص حول الطرق البديلة لحل النزاعات،ج2، جوان2008، ص 574

وفي هذا النوع من الوساطة يتم إحالة النزاع إلى القاضي المكلف بالقيام بمهام الوساطة بصفته الوظيفية، ويقوم بمهمة الوساطة عدد من قضاة يسمون قضاة الوساطة.

ثالثا/ الوساطة الخصوصية:

وهي الوساطة المعمول بها في تشريعنا والتشريع السوداني تحت اسم الوساطة القضائية فيما تدرجها أغلب التشريعات تحت اسم الوساطة الخاصة، وهذا النوع من الوساطة يتم من خلال أشخاص خارجين عن مرفق القضاء يملكون الخبرة اللازمة ويتمتعون بالحيدة والنزاهة يتم تنصيبهم من طرف وزير العدل، وتعيينهم من طرف القضاة في النزاعات المطروحة أمام القضاء وفقا للقائمة المعتمدة والمعدة مسبقا على مستوى كل مجلس قضائي.[1]

المبحث الثاني

الوساطة العقارية وتمييزها عن النظم المشابهة لها

تكثر المنازعات حول العقار في المجتمع، خاصة إذا كانت الأنشطة القانونية التي تحكمه غير دقيقة، مما يترتب في تعقيدها، لذلك يفضل البعض اللجوء إلى الوساطة لحل نزاعاتهم.

إن جميع النزاعات التي يمكن أن تقع في المسائل العقارية يمكن حلها بالوساطة، سواء كانت خلافات حول بناء المنازل، أو من خلال شراء أو بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية، وكذلك النزاعات الناتجة عن الجوار ونزاعات حول التركة، فهي كلها نزاعات تصلح أن تكون محلا للوساطة، والقاضي ملزم بعرض الوساطة على الخصوم، وأن يسهر على استفاءه قبل أي إجراء، وإن إجراء الوساطة يتيح للأطراف فرصة للوصول إلى حل بأقل الأضرار.

كما يقتضي تمييز الوساطة في المنازعات العقارية عن التصرفات القانونية المشابهة لها والتي قد تختلط بها، نظرا لأهمية هذه الوسائل في تسوية المنازعات وديا.

وبالتالي، سوف نتعرض إلى نطاق تنفيذ الوساطة على المنازعات العقارية (المطلب الأول) وإلى تمييز الوساطة في المنازعات العقارية عن النظم المشابهة لها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

3- عروي عبد الكريم، مرجع سابق، ص85

نطاق تنفيذ الوساطة على المنازعات العقارية

تنص المادة 994 من الأمر رقم 09-08 السالف الذكر على أنه: ***" يجب عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام "***.

نفهم من خلال هذه المادة، أن عرض الوساطة على الخصوم وجوبي على القاضي، فهو إجراء جوهري، كما تبين أن الوساطة تعرض في جميع القضايا كأصل وتستثنى في بعض القضايا خاصة تلك التي تكون مواضيعها متعلقة بالنزاعات الأسرية، العمالية أو التي ترتبط بالنظام العام.

نستخلص من خلال النص السابق أن المشرع الجزائري أخضع المنازعات العقارية محل دراستنا إلى إجراء الوساطة.

ولذلك سنتطرق لبعض النزاعات العقارية التي تمارس فيها الوساطة وذلك على سبيل المثال لا الحصر في دعوى قسمة العقار الشائع (الفرع الأول)، دعاوى الجوار(الفرع الثاني).

الفرع الأول

دعوى قسمة المال الشائع

أولا-تعريف الملكية الشائعة:

تشمل الملكية الشائعة على جميع عناصر الملكية من حق الاستعمال والتصرف وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 714 من القانون المدني الجزائري[1]، والتي تقضي بما يلي: **"كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما وله أن يتصرف فيها أن يستولي على ثمارها وأن يستعملها، بحيث لا يلحق ضررا بحقوق سائر الشركاء.."**.

1 - الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05، المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج.ر عدد 44.

فالشيوع حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني و تنقضي حالة الشيوع بالبيع الأجنبي، بالتوارث أو بالحيازة لمدة 15 سنة، والسبب الرئيسي لانقضاء حالة الشيوع هو القسمة، سواء باتفاق جميع الشركاء وتسمى بالقسمة الاتفاقية أو عن طريق القضاء وتسمى قسمة قضائية .

نص القانون المدني على دعوى القسمة في المادة 724 التي جاء نصها كما يلي:**"إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع, فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة .**

تعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصا إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته ".

ثانيا-إجراءات القسمة القضائية للمال الشائع:

ترفع دعوى القسمة من أحد الشركاء في الشيوع أو أكثر على باقي الشركاء في الشيوع، هذا ما أقرته المادة 1/724 من القانون المدني الجزائري، غير أنه يوجد أشخاص آخرين يمكنهم رفع دعوى القسمة إذا كانت لديهم المصلحة القانونية.

كل شريك يريد الخروج من حالة الشيوع يجوز له رفع دعوى القسمة، ويكون المدعي عليهم في هذه الحالة باقي الشركاء، وإذا ما رفعت الدعوى على بعض الشركاء دون البعض، جاز للمدعي إدخالهم في الخصومة ، كما يجوز لهؤلاء أن يتدخلوا في الخصومة.

تنص المادة 1/40 من الأمر رقم 09/08 السالف الذكر على **: "فضلا عما ورد في المادة 37 و38 و46 من هذا القانون، ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناها دون سواها:**

في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال ".

عملا بهذه المادة، فالمحكمة المختصة بالنظر في دعاوى قسمة العقار الشائع هي المحكمة والتي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو محكمة موطن المتوفي إذا تعلق الأمر باقتسام أموال التركة طبقا للمادة 2/40 من نفس القانون التي تنص: **"في مواد الميراث،**

دعاوى الطلاق أو الرجوع، الحضانة، النفقة الغذائية والمسكن على التوالي أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المتوفى، مسكن الزوجية، مكان ممارسة الحضانة، موطن الدائن بالنفقة، مكان وجود السكن".

الفرع الثاني

الدعاوى الناجمة عن الجوار

يمثل الجوار واقعة مادية وقانونية تقرر القرب بين العقارات المتجاورة، مما قد يفتح بابا أمام النزاع حول الأضرار التي تصيبهم جراء استعمال الملاك لحقوقهم، إذ نجد معظم القضايا المعروضة أمام القضاء متعلقة بمنازعات قائمة بين الجيران، باعتبار أن القضايا المتعلقة بالعقار أصبحت أكثر انتشار في وقتنا الحالي، ومن بين هذه المنازعات نجد منازعات حول حق المرور ومنازعات حول مضار الجوار غير المألوفة، ومنازعات تحديد الحدود.

أولا/ دعوى المطالبة بحق المرور(حق الارتفاق):

نص القانون المدني على حق المرور في المادة 693 من القانون المدني الجزائري والتي تقتضي بما يلي:" **يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام وكان لها ممر وكان غير كافي للمرور، أن يطلب حق المرور على الأراضي المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن يحدث من جراء ذلك."**

قد يكون العقار ليس له أي اتصال بالطريق العام ومحيط من جميع الجهات بأ راضي الجيران، أو أن يكون له اتصال لكن غير كافي، ففي كلتا الحالتين لا يمكن لصاحب العقار المحصور استعماله واستغلاله، فيلجأ إلى مطالبة جاره بحق المرور، وإذا رفض طلبه يؤدي ذلك إلى نشوء نزاع[1]، فالمطالبة بهذا الحق ليست موقوفة على مالك الأراضي المحصورة فقط، و إنما تكون لكل صاحب حق عيني على هذه الأرض.

يستوجب على الشخص المحصور، رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة والتي، يقع بدائرة اختصاصها العقار الذي يراد المرور فيه، وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 40 من الأمر رقم 08-09السالف الذكر.

[1] - أنور طلبة،الوسيط في شرح القانون المدني، ج6 ، دار الفكر الجامعي،1998،ص3

وبشأن حق المرور المتنازع فيه للقاضي السلطة التقديرية الكاملة، لتقدير مدى توفر الشروط القانونية الخاصة بثبوت هذا الحق، كما يمكن له اللجوء إلى أهل الخبرة[1].

وتجدر الإشارة إلى أن لمالك العقار المحصور، حماية حقه عن طريق دعوى وحيدة وهي دعوى المطالبة بحق المرور.

غير أنه بالرجوع إلى أحكام نص المادة 702 من القانون المدني الجزائري التي تقضي بما يلي:**" إن ارتفاق المرور في حالة العقار المحصور حتى ولو كان غير متواصل، كما أقرت نفس المادة دعوى الحيازة حتى ولو لم يتم لصاحب العقار المحصور، التقادم من حيث القاعدة وكيفية الارتفاق".**

نستنتج من هذه المادة أن القانون المدني رتب دعوى الحيازة عن ارتفاق المرور، في حالة العقار المحصور حتى ولو كان غير متواصل، كما أقرت نفس المادة دعوى الحيازة حتى ولو لم يتم لصاحب العقار المحصور التقادم من حيث القاعدة، وهذا يتعارض مع الشروط القانونية الواجب توفرها لقيام حيازة قانونية صحيحة، وقد يعود السبب إلى أن حيازة الممر لا تخرج عن نطاق استعماله كممر، ولا يمكن بأي حال اكتسابه لغرض آخر من الارتفاق[2].

ثانيا/دعاوى المطلات والحدود:

أ/دعوى مضار الجوار الغير مألوفة(دعوى المطلات):

تنص المادة 691 من الأمر رقم75-58 على مايلى **:"يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد بملك الجار .**

وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة، غير أنه يجوز ان يطلب إزالة هذا المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منهما بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له".

نستخلص من هذا النص، أن مضار الجوار الغير المألوفة هو ذلك الضرر الجسيم الذي لم تجري العادة على تحمله، ويتضح منها أن التعسف في هذه الحالة يتحقق بالعمل الذي يضر

---

[1] - حمدي باشا عمر، نظام الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2001 ، ص24

[2] - زرا رة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني، الحقوق العينية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009 ص ص 134-133.

الجار ضررا غير مألوف، فإذا وقع التعسف من المالك دون أن يترتب عليه ضرر غير مألوف لجاره لم يكن لهذا الأخير الحق في الرجوع على الملك لإزالة الأضرار أو التعويض عنها، وبذلك فهذا المنطلق يجيز للمالك التعسف في استعمال حقه دون أن يلحق ضررا غير مألوف لجاره، وهذا يتنافى مع نظرية التعسف في استعمال الحق[1].

ومن بين النزاعات الأكثر استنادا على مستوى المحاكم والمتعلقة بإزالة المضار غير المألوفة في الجوار نجد النزاعات الناشئة بسبب فتح مطلات تطل مباشرة على ملك الجار، التي يقصد بها المطلات التي تسمح للمستعمل بالنظر إلى ملك الجار مباشرة وهذا يفترض أن عقار الجار كله أو بعضه يقع في وجهة الفتحات الخارجية عن البناء، تعتبر المطلات مواجهة للعقارات المقابلة من أية ناحية من النواحي الثلاث.

ولقد حددت المادة 709 من الأمر رقم75-58 السالف الذكر، أحكام المطل المواجه بقولها :**"لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل من مترين، وتقاس من ظهر الحائط الذي يوجد له المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء.**

وإذا كسب أحد الحق في مطل مواجه لملك الجار على المسافة تقل عن مترين، فلا يجوز لهذا الجار أن يبني على مسافة تقل عن مترين تقاس بالطريقة السابق بيانها أعلاه، وذلك على طول البناء الذي فتح فيه المطل."

فالمسافة الواجب تركها في حالة المطل المواجه، هي مترين من ظهر الحائط الذي به المطل إلى حدود ملك الجار، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في القرار رقم54887 المؤرخ في 19/10/ 1988 ما يلي:**" من المقرر قانونا أنه لا يجوز للجار أن يكون على جاره مطل مواجهة على مسافة تقل عن مترين "**[2].

أما بالنسبة لإجراءات دعوى غلق المطلات لم يشترط المشرع الجزائري صفة المالك في من يرغب رفع دعوى غلق المطلات، وإنما يحق في من يدعي قيام جاره بفتح مطلات تطل على ملكيته دون احترام المسافة القانونية المنصوص عليها بموجب المادة 709 من الأمر رقم75-54، أن يرفع دعوى ويلتمس غلقها، سواء كان مالكا أو حائزا.

---

1 - رشيد شميشم، التعسف في استعمال الملكية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر،2010،ص145

2 - المجلة القضائية 1991، عدد1، ص 11، نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا، دار هومه ، ط9، ص 344

لكي يستطيع المدعي رفع الدعوى هو وجوب توافر علاقة الجوار بين ملكيات الأطراف المتخاصمة، فعلى من يرغب في رفع دعوى المطلات أن يثبت علاقة الجوار وإلا ترفض دعواه، وذلك حسب المادة 709/1 من القانون المدني السالفة الذكر.

ترفع دعوى فتح المطلات من طرف من يدعي بأن جاره قد فتح مطل مواجهة لملكيته دون احترام المسافة القانونية، في محكمة تواجد العقار، وذلك طبقا للمادة 40/1 من الأمر رقم 75-58 السالف الذكر[1].

إذن في دعاوى الجوار الغير المألوفة يترك الأمر في ذلك لقاضى الموضوع الذي يعتد فيها لظروف الحالة المعروضة عليه من حيث اعتبارات الزمان والمكان، بأن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات، وموقع كل منهما بالنسبة للأخر والغرض الذي خصص له.

ب/ دعوى تكريس معالم الحدود:

نص القانون المدني على هذه الدعوى في المادة 703 على ما يلي: **"لكل مالك أن يجبر جاره على وضع الحدود لأملاكه المتلاصقة وتكون نفقات التحديد مشتركة بينهما"**

أما بالنسبة لإجراءات دعوى معالم الحدود، تعتبر من دعاوى الملكية التي تستند لصاحب العقار الثابتة ملكيته بسند رسمي مشهر، لذلك خص المشرع برفع هذه الدعوى لمالك العقار دون الحائز.

وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا ملف رقم 255172، القرار الصادر بتاريخ 03/2003/22، حيث أن مبدأ هذا القرار جاء كما يلي: **"دعوى وضع معالم الحدود مقررة للمالك العقاري، ولا يجوز للمالك العرضي ممارستها".**[2]

وإذا تجاوز المالك الحدود الموضوعية لحقه تحقق مسؤوليته سواء كان خطأ تجاوز الحدود شخصيا من المالك أو خطأ ارتكبه باعتباره حارسا.

---

1 - تنص المادة 1/40 من الأمر رقم 75-58: **فضلا عما ورد في المادة 37 و38 و46 من هذا القانون ,ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناها دون سواها: في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار او دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.**

2 - مجلة المحكمة العليا، عدد خاص: الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية،ج3، قسم الوثائق،2010، ص 326

يحق لمالك العقار، رفع دعوى وضع معالم الحدود على جاره صاحب العقار الملتصق به، أمام القسم العقاري لمحكمة تواجد العقار، وذلك طبقا للمادة 40/1 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر.

الأصل أنه يتم تحديد الحدود وديا، أي بالاتفاق بين المالكين مع الاستعانة بالخبراء وذلك بتحرير محضر، يتضمن كل التفصيلات الدقيقة مع توقيع الأطراف، فيصبح ملزما لهما، لكن في حالة رفض الجار لوضع الحدود و إظهارها بعلامات مادية فاصلة، كالحديد مثلا ففي هذه الحالة تثور نزاعات بين الجيران ويصعب التعرف على عقاراتهم.

تتولى المحكمة وضع الحدود من خلال تطبيق مستندات ملكية الطرفين على طبيعة العلامة المادية الفاصلة بين ملكيتهما، وبموجب هذه الدعوى يتم تعيين خبير من قبل القاضي المختص، فإذا أثبتت الخبرة وجود ملكيتين متلاصقتين، يتم تحديد الحدود جبرا ولا يحق للمالك المدعي عليه الاعتراض إلا إذا قدم دليل يثبت عكس ذلك[1].

يفصل القاضي في دعوى وضع معالم الحدود على أساس المادة 703 من الأمر رقم 75-58 السالف الذكر، بناء على تقرير الخبرة ويعتبر الحكم الذي يصدر في الدعوى، والذي يكتسي حجية الشيء المقضي، سند ملكية.

المطلب الثاني

تمييز الوساطة عن النظم المشابهة لها

تقترب الوساطة وتتشابه مع بعض التصرفات والصور الأخرى المشابهة لها كالصلح والتحكيم والتقاضي من جهة، وتختلف عنهم في مواضيع من جهة أخرى، لذا سنحاول التمييز بين الوساطة والصلح (الفرع الأول)، وسنتناول التمييز الوساطة عن التحكيم والتقاضي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تمييز الوساطة عن الصلح

[1] - رشيد شميشم، مرجع سابق، ص 153

رغم أن الصلح إجراء يقره التشريع الجزائري قبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أن تطرقه للصلح في القانون الجديد، يأخذ طابعا إجرائيا واستدرك المشرع الفراغ الذي كان موجودا سابقا، ونظم إجراءاته وأثاره[1]، وعليه فالصلح تناوله المشرع الجزائري في المواد 459 إلى المادة 466 من التقنين المدني الجزائري، وعرف الصلح بأنه عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوخيان به نزاعا محتملا، وذلك بـأن يتنازل كل منهما على وجه عن حقه.

لذلك يتبن لنا أن للصلح ثلاثة عناصر أساسية لا قائمة له دون اجتماعها، وهي وجود نزاع قائم أو محتمل بين الطرفين ونية حسم النزاع والتنازل المتبادل بين الطرفين.

أولا/ أوجه الاتفاق بين الوساطة والصلح:

تتفق الوساطة مع الصلح بأن كليهما من الطرق البديلة لحل النزاعات وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، قوامها توافق إرادة أطراف النزاع، فإن انعدم الاتفاق فلا وساطة ولا صلح، فكل منهما قد يكون عقدا يخضع للأحكام العامة للعقد من رضائية ومحل وسبب.[2]

-كل من الوساطة والصلح لهما نفس حجية الحكم القضائي.

-كلاهما سند تنفيذي[3].

-كلاهما لهما أثر منهي للخصومة إذا ما تم نجاحها.

-إذا حسم النزاع بواسطة الصلح أو الوساطة فلا يجوز لأي من الأطراف إعادة إحالة نفس النزاع على القضاء[4] .

---

[1]- د/عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار بغدادي للطباعة و النشر،ط2،الجزائر2009،ص522

[1]-علاوة هوام, مرجع سابق ,ص85

[2]- خولة ملال، الوساطة القضائية في الجزائر، رسالة ماجستير في علم الاجتماع التنظيم والديناميكيات الاجتماعية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة بوزريعة، الجزائر، 2011/2012، ص 87.

[3]- عبد العزيز بن محمد الربيش، مرجع سابق ص 284.

نستنتج أن الوساطة لها ارتباط وثيق بالصلح ،إذن الوساطة تعد وسيلة حديثة لتفعيل الصلح.

ثانيا/ أوجه الاختلاف بين الوساطة والصلح

إذا كان كل من الوساطة والصلح يعبران عن رغبة الأطراف في تسوية النزاع بعيدا عن القضاء، إلا أن كلا منهما يتميز عن الأخر من عدة أنواع على النحو التالي :

1) من حيث طبيعة الإجراء

إن عرض الوساطة وجوبي على القاضي قبل أي إجراء آخر، طبقا لنص المادة 994 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر.

أما عرض الصلح فهو إجراء جوازي إما يعرضه القاضي أو يتصالح الأطراف تلقائيا وذلك طبقا لنص المادة 990 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر.

2) من حيث نطاق اللجوء إليهما:

ألزم المشرع الجزائري القاضي عرض الوساطة في جميع المواد، وأستثنى منها القضايا العمالية وقضايا شؤون الأسرة، ومتى قبل الخصوم هذا العرض يعين القاضي وسيطا يلزم القاضي بعرض إجراء الوساطة قبل أي إجراء أخر وفي أول جلسة[1]، أما الصلح فيجوز للقاضي أن يقوم بإجرائه في أي مادة كانت و يمكن اللجوء إليه في أي مرحلة كانت عليه الدعوى.

ماعدا ما يخص قضايا الطلاق، قد جعله إجراء وجوبي وعلى القاضي التأكد من استفاءه قبل النطق بالحكم.

3) من حيث مهمة حل النزاع:

تسند الوساطة إلى شخص طبيعي أو إلى شخص معنوي (الجمعية) يسمى بالوسيط القضائي، يتولى مهمة التوفيق بين وجهات نظر الأطراف تحت رقابة وإشراف القاضي الذي قام بتعينه، حيث لا يتخلى هذا الأخير عن القضية بل يبقى له سلطة الرقابة والإشراف على أعمال الوسيط والوساطة ككل، بينما الصلح يكون بإشراف القاضي المكلف بالنظر في النزاع ، حيث يتولى بنفسه إجراء محاولات الصلح.

---

[1] - بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص525.

4) من حيث المدة:

قيد المشرع الجزائري مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة، وعلى القاضي عرضها في أول جلسة.

غير أن الصلح لم يقيده المشرع بمدة معينة، كما يمكن اللجوء إليه في أي مرحلة كانت فيها الدعوى وذلك حسب نص المادة 990 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر[1].

5) من حيث محاضر الصلح والوساطة كسندات تنفيذية:

الوساطة في حالة نجاحها بين الأطراف، يثبت اتفاقها في محضر يوقعه الوسيط والخصوم ويصبح سندا تنفيذيا بمجرد المصادقة عليه، بأمر قضائي غير قابل لأي طعن[2].أما الصلح طبقا للمادة 992 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر، فيثبت في محضر يوقعه القاضي والخصوم وأمين الضبط، ويصبح سندا تنفيذا بمجرد إيداعه لدى أمانة الضبط.

الفرع الثاني

تمييز الوساطة عن التحكيم والتقاضي

لبيان اختلاف الوساطة القضائية عن التحكيم والتقاضي، لابد من تبيان أوجه التشابه والاختلاف بينهما، وهذا ما سيتم توضيحه في هذا الفرع من خلال دراسة تمييز الوساطة عن التحكيم (أولا)، ثم تمييز الوساطة عن التقاضي (ثانيا).

أولا/ تميز الوساطة عن التحكيم:

التحكيم هو اتفاق يحتوي على أمر إحالة النزاع الذي ينشأ بين أطراف النزاع إلى محكمين ليفصلوا فيه بدلا من تدخل القضاء المختص للفصل فيه.

أ-أوجه الاتفاق بين الوساطة والتحكيم:

-تعد كلا من الوساطة والتحكيم من الوسائل البديلة للتقاضي الرسمي وكنظامين قانونين أقرهما المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

---

[1] - عروي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 83

[2] - تنص المادة 1004، من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر على مايلي: ***"يقوم القاضي المصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ويعد محضر الاتفاق سندا تنفيذيا."***

-يتفقان من حيث النتيجة، فكلاهما يهدف إلى حسم النزاع خارج أروقة القضاء.

-تلتقي الوساطة والتحكيم في أنهما قد ينتهيان باتفاق يصير حائزا لحجية الشيء المقضي فيه، بمجرد صدوره بالنسبة للتحكيم، والتصديق عليه من طرف القاضي بالنسبة للوساطة[1].

-تتفق الوساطة والتحكيم في أنهما من الوسائل السريعة في حل النزاع[2].

-كلاهما يجوز الاتفاق على اللجوء إليه من قبل الأطراف، فيجوز اللجوء إلى التحكيم بالاتفاق، بحيث يسمى (إتفاق التحكيم)، ويجوز للأطراف الاتفاق على اللجوء إلى الوساطة وهو ما يسمى بالوساطة الاتفاقية.

ب-أوجه الاختلاف بين الوساطة والتحكيم:

باعتبار كل من التحكيم والوساطة وسيلتين بديلتين لحل النزاعات، فإن التمييز بينهما ضروري لتفادي الخلط بينهما، وسنحاول توضيح هاتين الوسيلتين من خلال النقاط التالية:

1) من حيث إجراء التحكيم وإجراء الوساطة:

يتم اللجوء إلى التحكيم قبل عرض النزاع على القضاء، ويأتي إما على شكل شرط ويسمى شرط التحكيم أو يأتي بصورة اتفاق، وهو ما يعرف باتفاقية التحكيم.

-فأما بالنسبة لشرط التحكيم، فهو مبني على اتفاق مسبق يحدد الجهة المكلفة فالنظر في النزاع محتمل بمناسبة تنفيذ عقد، ومتى تم الاتفاق لا يجوز للأطراف المتعاقدة اللجوء إلى القضاء إلا إذا فشل التحكيم، وللمدعى أن يدفع بعدم القبول في حالة رفع دعوى قضائية مباشرة دون احترام شرط التحكيم، فإذا اختارت الأطراف المتعاقدة شرط التحكيم، عليها أن تحترمه تحت طائلة البطلان[3].

أما فيما يتعلق باتفاقية التحكيم، فهو الاتفاق الذي بموجبه يقبل الأطراف عرض النزاع الذي سبق نشوؤه على التحكيم[4].

---

[1] - عروي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 86.

[2] - عروي عبد الكريم، مرجع نفسه ، ص 86.

[3] - بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 539.

[4] - تنص المادة 1011، من ق.إ.م.إ على: ***" اتفاق التحكيم هو الاتفاق الذي يقبل الأطراف بموجبه عرض نزاع سبق نشوؤه على التحكيم."***

بينما الوساطة، فإنها لا تعرض إلا بعد طرح النزاع أمام القضاء، يعرضها القاضي وجوبا على الأطراف.

2) من حيث المهام المسند لكل الوسيط والمحكم:

تختلف الوساطة عن التحكيم في اختلاف مهمة من يقوم بالإجراءين، فمهمة الوسيط تتمثل في محاولة تقريب مواقف الخصوم في النزاع، بدون أية سلطة، عكس المحكم الذي يفرض عليهم نظامه[1]. فدور الوسيط يتمثل في تقريب وجهات النظر واتخاذ كافة الإجراءات، ويقوم بتقديم اقتراحات ومشاريع حلول لتقريب وجهات النظر، أما المحكم فمهمته تكمن في إصدار قرار بموضوع النزاع المعروض عليه وذلك بعد معاينة وتدقيق الأدلة والوقائع تماما كالقاضي.

3) من حيث مجال كل من الوساطة والتحكيم:

التحكيم شأنه شأن الوساطة مقيد بمجال محدد، فإذا كانت الوساطة غير جائزة في مادة شؤون الأسرة والمادة الاجتماعية وكل من شأنه المساس بالنظام العام، فإن التحكيم كقاعدة عامة يجوز اللجوء له، ولكن الاستثناء عدم جوازه في المسائل التالية:

-الحقوق التي لا يملك الأشخاص مطلق التصرف فيها أي غير قابلة للتفاوض بشأنها.

-المسائل المتعلقة بالنظام العام، حالة الأشخاص وأهليتهم.

-ولا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم، ما عدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية طبقا للمادة 1006، من الأمر رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

4) من حيث المدة:

حدد المشرع الجزائري مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة بطلب من الوسيط بعد موافقة من الخصوم.

أما المدة التي يجب أن ينتهي فيها إجراء التحكيم يكون حسب اتفاق الأطراف فإذا لم يكن هناك اتفاق فيتم المحكمون مهمتهم في ظرف أربعة أشهر، تبدأ من تاريخ تعيينهم أو من تاريخ إخطار محكمة التحكيم، غير أنه يمكن تمديد هذا الأجل إما بموافقة الأطراف أو من

[3] - BEN BELKACEM Farid, La médiation en Algérie : Passé, Présent et Avenir, Revue de la Cour Suprême, Tome 2, numéro spécial, Modes Alternatifs de Règlement des Litiges : Médiation, Conciliation et Arbitrage, 2009, p 90.

طرف رئيس المحكمة المختصة، وذلك وفقا للمادة 1018 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر.

5) من حيث تكلفة الوساطة والتحكيم:

إن الوساطة شأنها شأن التحكيم، يكون تلقي الأتعاب فيها من الأطراف، فسكوت المشرع عن تحديد أتعاب المحكم جعل تكلفة التحكيم في بعض الأحيان باهضة وهي من الانتقادات الموجهة لهذا الأسلوب في حل النزاعات، أما الوساطة فإن القاضي هو الذي يتولى تحديد أتعاب الوسيط القضائي وفقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 100/09 المتضمن لكيفية تعين الوسيط القضائي[1].

6) من حيث الطعن في القرار:

يجوز طعن أحكام التحكيم عن طريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة، أمام المحكمة المختصة قبل عرض النزاع على التحكيم[2]، كما يمكن أن تكون هذه الأحكام قابلة للطعن بالاستئناف أمام المجلس القضائي الذي بدائرة اختصاصه حكم التحكيم، في أجل شهر من النطق به، ويجوز للأطراف التنازل عن هذا الطعن من خلال الاتفاقية التي تربطها[3].

أما الأمر الذي يتضمن المصادقة على اتفاقية الوساطة لا يقبل أي طريق من طرق الطعن.

ثانيا/ تمييز الوساطة عن التقاضي:

يعتبر التقاضي السبيل الرسمي لاقتضاء الحقوق، لكن للجوء للوساطة ولمعرفة الفروقات الموجودة بينهم سنحدد أوجه الاتفاق والاختلاف بينهما.

أ-أوجه الاتفاق بين الوساطة والتقاضي:

---

[1] -المادة 16 من المرسوم تنفيذي رقم 100-09، السالف الذكر

[2] - أنظر المادة 1032، من الأمررقم 09/08 السالف الذكر.

[3]- تنص المادة 1033، من الأمر 09/08 السالف الذكر: ***" يرفع الاستئناف في أحكام التحكيم في أجل شهر واحد من تاريخ النطق بها أما المجلس القضائي الذي صدر في دائرة اختصاصه حكم التحكيم، ما لم يتنازل الأطراف عن حكم الاستئناف في اتفاقية التحكيم"***

- الوساطة والقضاء وسيلتان من وسائل حل المنازعات التى تنشأ بين الأفراد.

- كلاهما يهدفان إلى حل النزاعات بين الأطراف.

-الوسيط والقاضي يشتركان في العديد من الصفات والشروط الواجب توفرها في كل منهما، ذلك الحيدة، والنزاهة والخبرة[1].

- لا تتبع إجراءات التقاضي، ولا يتم اللجوء إلى الوساطة إلا بعد قيد الدعوى القضائية[2].

ب-أوجه الاختلاف بين الوساطة والتقاضي:

إن اللجوء للتقاضي يكون سببا في الإحالة للوساطة من خلال تحديد الفروقات الجوهرية التالية:

1-الوساطة تتم بصفة سرية طبقا للمادة 1005 من الأمر رقم 09/08 السالف الذكر، أما التقاضي فيخضع لمبدأ علانية الجلسات، فهو مبدأ دستوري.

2-مدة الوساطة 03 أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة، بينما التقاضي لا يوجد مدة لحل النزاع ، فقد تأخذ إجراءاته لسنوات عديدة.

3-إن الاتفاق الذي يوصل إليه أطراف النزاع في الوساطة هو ناتج عن تقريب وجهات النظر بينهم، حيث يتم التوقيع على الاتفاق من قبل أطراف النزاع والوسيط ، ثم يتم المصادقة عليه من قبل القاضي بموجب أمر غير لأي طعن أمام أية جهة وذلك بموجب المادة 1004 من الأمر رقم 09/08 السالف الذكر، والتي تنص على أنه: ***" يقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن..."***

أما القرار أو الحكم الصادر عن القاضي، فهو يمثل رؤية القاضي وتكييفه للوقائع لذلك يكون كقاعدة عامة قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة[3].

---

1 - محمد بدر، مرجع سابق ، ص 31.

2 - صديق سهام ، الطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام ، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان ، 2012/2013 ، ص 62.

3 - صديق سهام، مرجع سابق، ص ص 64-63.

الفصل الثاني
النظام الإجرائي للوساطة العقارية

الفصل الثاني
النظام الإجرائي للوساطة

للخصوم تأثير في قابلية النزاع للوساطة، ولها تأثير في قبول أو رفض الوساطة كوسيلة لحل نزاعاتهم، ولو أن تلك المنازعات لا تتعلق بالنظام العام، فهناك من الحالات التي تجعل الخصوم يقبلون بها بمجرد عرضها عليهم، وذلك لما لها من خصائص، وبالمقابل هناك حالات تجعل الأطراف يرفضونها، وبالتالي تستحيل تطبيق الوساطة عليها.

ويتولى مهمة الوساطة شخص ثالث، يتميز بالحياد والنزاهة، ويسمى الوسيط القضائي، والذي يتولى مهمة التقريب بين وجهات النظر بين المتخاصمين بعد تعيينه من طرف القاضي، وله دور في إعطاء قرار دون إلزامهم به، وبذلك تسعى الوساطة للحفاظ على العلاقات المشتركة الودية.

يجب لنجاح الوساطة أن تمر بعدة إجراءات، وبذلك يتوقف على رغبة أطراف النزاع للوصول إلى حل مرضي لهما، ولكن إن لم يكن هناك عنصر حسن النية، فلن تكون طريقة ودية ناجحة.

سنتناول في هذا الفصل النظام الإجرائي للوساطة من خلال تبيان الشروط المتعلقة بمحل الوساطة والوسيط القضائي (المبحث الأول)، ثم سنتطرق لإجراءات الوساطة ونتائجها (المبحث الثاني).

المبحث الأول
الشروط المتعلقة بمحل الوساطة والوسيط القضائي

يستدعي نجاح عملية الوساطة، الإلمام بمدى ملائمة النزاع للوساطة من عدم ملائمتها، وتتمثل الوساطة في تكليف شخص محايد، له دراية بموضوع النزاع، لكن بدون سلطة الفصل فيه ويسمى الوسيط.

لذلك سنحاول في هذا المبحث التطرق للشروط المتعلقة بمحل الوساطة (المطلب الأول) والوسيط القضائي (المطلب الثاني).

المطلب الأول
الشروط المتعلقة بمحل الوساطة

يجب أن يكون محل الوساطة مشروعا، وتتوفر فيه الشروط اللازم توافرها في المحل عموما، لذا يلزم أن يكون محل الوساطة موجودا وممكنا وقابلا للتعيين، كما يجب أن يكون مشروعا، لذلك سنتعرض في هذا المطلب لنطاق سريان قانون الوساطة بعرض النزاعات الملائمة للوساطة (الفرع الأول)، والمنازعات غير الملائمة للوساطة باعتبارها تشكل محلا للوساطة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

المنازعات الملائمة للوساطة

تتمثل الحالات الملائمة للوساطة في الحالات التالية:

1-الحالة التى يكون فيها أطراف النزاع راغبين بإيجاد حل لذلك النزاع، لكنهم غير قادرين على التوصل لذلك الحل.

2-الحالة التى يكون فيها بين طرفي النزاع علاقة معينة، كالعلاقات التجارية التي يحرص الأطراف على استمرارها وتحقيق مصالح الأطراف، وعلى العكس من ذلك، فإن عملية التقاضي يكون لها أثر سلبي على مثل تلك العلاقات[1].

3-الحالات التي تكون فيها التكاليف القضائية باهضة مقارنة مع تكاليف الوساطة، إذ أن بعض المنازعات تستدعي مصارف ونفقات باهضة يمكن للأطراف تجنبها، وذلك من خلال اللجوء للوساطة[2].

4-الحالات التي يكون بين طرفي النزاع علاقة معينة، كالقرابة أو المصاهرة التى يحرص الأطراف على استمرارها، وذلك من أجل تحقيق مصالح الأفراد.

5-الحالات التي يكون فيها صدور حكم قضائي غير مرغوب به من قبل طرفي النزاع، وتتمثل هذه الحالات في المنازعات التى تكون فيها النتيجة المتوقعة لفض النزاع قضائيا مبهمة بالنسبة لطرفي النزاع[3].

6-الرغبة في التحكم بنتيجة النزاع، فالوساطة تتيح ذلك وخلافا للحل القضائي الخارج عن نطاق تحكم الأطراف.

7-حالات النزاعات المعقدة من حيث عدد الأطراف وطبيعة النزاع، فخبرة الوسيط العلمية والعملية، تمكنه من تسوية مثل هذه النزاعات.

8-الحالات التي يرغب فيها الأطراف بإيجاد حلول غير تقليدية لتسوية النزاع[4].

الفرع الثاني

المنازعات غير الملائمة للوساطة

تشمل المنازعات غير الملائمة للوساطة باختصار ما يلي:

1-المنازعات التي يرفض فيها أطراف النزاع مبدأ المفاوضة.

2-المنازعات المرتبطة بالنظام العام وغير القابلة للتجزئة.

3-الحالات التي يرغب فيها الأطراف الحصول على حكم قضائي فاصل في الدعاوي عن طريق جهة قضائية، والحصول على قرار قضائي نهائي فاصل وملزم[5].

4- الحالات التي تكون فيها صعوبة الاتصال بين وكلاء الخصوم لأسباب شخصية بحثه، كوجود خصومة شخصية بينهما أو تنافسية، تؤدي إلى صعوبة الاتصال فيما بينهما، وبالتالي

---

[1]- بوزنة ساجية، مرجع سابق، ص 98.

[2]- سوالم سفيان، مرجع سابق، ص 96

[3]- خولة ملال، مرجع سابق، ص 79.

[4]- علاوة هوام، مرجع نفسه، ص 167.

[5]- بوزبة ساجية، مرجع سابق، ص 99

فإن الوساطة تتيح للموكل الاشتراك في جلسات الوساطة، الأمر الذي من شأنه أن يمنع تعنت الوكيل في فض النزاع لأسباب شخصية، مما يؤدي إلى طرح الخصومة الشخصية بين الوكلاء عن الخصومة المتنازع عليها بين أطراف النزاع[1].

5-عندما يكون تأخير الفصل في الدعوى من مصلحة أحد الأطراف، فالوساطة تكون غير ملائمة له بالنظر لتميزها بسرعة الفصل في النزاع[2].

6-تفضيل الأطراف اللجوء إلى القضاء لحسم النزاع، على اعتبارهم أنهم في الوساطة لن يستطيعوا اتخاذ الخيار الملائم لعدم مقدرتهم على تقدير هذا الخيار.

7-حالة رفض أحد الأطراف فكرة عرض وإحالة النزاع إلى الوساطة، والتعبير عن عدم رغبته تمسكه بذلك، فلإقتناع بفكرة الوساطة من قبل الطرفين تعتبر إحدى العوامل المهمة في إنجاح الوساطة كوسيلة لفض النزاعات[3].

المطلب الثاني
الوسيط القضائي

يحافظ نظام الوساطة على أطراف النزاع، وذلك بغية خلق روابط جديدة بين الأشخاص، ولا يتحقق هذا إلا بوجود طرف ثالث، يدعى الوسيط القضائي، وهذا ما سنتطرق إليه في (الفرع الأول).

يتعين أن تتوفر في الوسيط القضائي شروط معينة، والتي يتضمنها المرسوم رقم 09-100[4]، والقانون 08-09، والتي تمكنه من القيام بمهمة التوفيق بين المصالح المتعارضة للأطراف في النزاعات المدنية وهذا ما سنتطرق إليه في (الفرع الثاني).

الفرع الأول
القائم بالوساطة

إن الوسيط القضائي هو قطب الرحى في عملية التسوية الودية، عن طريق إتباع إجراءات الوساطة، لأن على شخصه يتوقف أمر إنجاح الوساطة[5]، لذلك كان علينا تسليط الضوء على شخصية الوسيط، من خلال تعريفه وتحديد طبيعة شخص الوسيط(ثانيا).

أولا:-تعريف الوسيط القضائي:

عرف الوسيط في اللغة: "الذهاب بين اثنين أو السعي بينهما"، وقد تعني كذلك نيابة عن أحد يهدف تحقيق شيء لا يكون ذلك الشخص قادرا على تحقيقه بمفرده[1].

---

[1] - خولة ملال، مرجع سابق، ص 80.
[2] - سوالم سفيان، مرجع سابق، ص 99.
[3] - بوزنة ساجية، مرجع سابق، ص 100.
[4] - مرسوم تنفيذي رقم 09-100، السالف الذكر.
[5] - علاوة هوام، مرجع سابق، ص 117.

أما في الاصطلاح، فالوسيط هو الشخص الذي تناط به مهمة التوفيق بين مصلحتي المدعي والمدعي عليه، أو هو الشخص الذي يتعين أن تتوافر فيه شروط معينة تمكنه من القيام بمهمة التوفيق[2].

وبالنسبة للمشرع الجزائري، فنجده لم يعطى تعريفا للوسيط القضائي، إلا أنه حدد طبيعة شخص الوسيط القضائي.

ثانيا:-طبيعة شخص الوسيط القضائي:

حسب نص المادة 997: ***" تسند الوساطة إلى شخص طبيعي أو إلى جمعية عندما يكون الوسيط المعين جمعية، يقوم رئيسها بتعين أحد أعضائها لتنفيذ الإجراء باسمها ويخطر القاضي بذلك"*** [3].

يفهم من نص هذه المادة أن احتمال كون الوسيط المعين جمعية، فقررت أنه متى كان ذلك يتعين على رئيسها، أي رئيس الجمعية، تعيين أحد أعضائها لتنفيذ الإجراء المطلوب باسمها، على أن يقوم هذا الرئيس بإخطار القاضي المعني باسم الشخص المنتسب لهذا الغرض[4].

ومثالها جمعية الخبراء العقاريين، يقوم رئيسها بتحديد أحدهم للقيام بتنفيذ إجراء الوساطة باسم الجمعية مع إخطار القاضي بذلك[5].

وتجدر الإشارة، إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد طبيعة الجمعية التي يمكن أن تستند إليها مهمة الوساطة[6].

الفرع الثاني
الشروط الواجب توافرها في الوسيط

نص المشرع الجزائري على مجموعة من الشروط لتعيين الوسيط القضائي من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 09-100 الذي يحدد كيفية تعيين الوسيط القضائي، بحيث يمكننا تقسيمها إلى شروط شكلية (أولا) وشروط موضوعية (ثانيا).

أولا/ الشروط الشكلية:

الإجراءات المتبعة في تعيين الوسيط القضائي منصوص عليها ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-100 السالف الذكر، الذي من خلاله يتم إعداد قوائم الوسطاء القضائيين

---

[1] - قارة ليلي، الوساطة الجزائرية في النزاع الداخلي المالي، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر، 2011، ص 29.

[2] - محمد بدر، مرجع سابق، ص 102

[3] - المادة 997، من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر.

[4] - سائح شنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (نصا شرحا- تعليقا-تطبيقا)، ج 2، دار الهدى، الجزائر2011، ص 1185.

[5] - جلول دليلة، مرجع سابق، ص 66.

[6] - بوزنة ساجية، مرجع سابق، ص 88.

على مستوى كل مجلس قضائي، يتم الاعتماد عليها في اختيار الوسيط المراد تعيينه في النزاع[1].

لقد وضعت سلطة التنظيم إستثنائين على القاعدة العامة المتمثلة في ممارسة الوسيط لمهامه ضمن المجلس المعين به وهما كالتالي:

*يمكن اختياره استثناءا لممارسة مهامه خارج اختصاص المجلس المعين به.

*في حالة الضرورة، بإمكان الجهة القضائية المختصة أن تعين وسيطا غير مسجلا في قوائم الوسطاء القضائيين، وفي هذه الحالة يجب أن يؤدي اليمين أمام القاضي الذي عينه قبل مباشرة مهامه[2].

لقد بينت المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 09-100 السالف الذكر، الجهة التي توجه إليها طلبات التسجيل في قائمة الوسطاء، حيث أكدت على أنه يتعين على كل شخص تتوافر فيه الشروط القانونية، أن يوجه طلب التسجيل إلى النائب العام لدى المجلس القضائي الذي يقع بدائرة اختصاصه مقر إقامة المترشح[3].

يجب أن يرفق الطلب ملف يشمل الوثائق التالية:

1-مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (البطاقة رقم 03).

2-شهادة الجنسية.

3-شهادة تثبت مؤهلات المترشح عند الاقتضاء.

4-شهادة الإقامة[4].

وبعد ذلك يحول النائب العام الملف بعد إجرائه تحقيقا إداري إلى رئيس المجلس القضائي الذي يستدعي لجنة الانتقاء لدراسة الطلبات والفصل فيها، ثم يرسل هذه القوائم إلى وزير العدل حافظ الأختام للموافقة عليها بموجب قرار[5].

وتتم مراجعة القوائم سنويا في أجل شهرين من افتتاح السنة القضائية[6]، ويقوم الوسيط بتأدية اليمين القانونية الآتية: **" أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بمهمتي بعناية وإخلاص وأن أكتم سرها، وأن أسلك في كل الظروف سلوك الوسيط القضائي النزيه والوفي لمبادئ العدالة، والله على ما أقول شهيد[7].**

ثانيا/ الشروط الموضوعية:

تعتبر مجموعة من الشروط الخاصة، بشخص الوسيط بذاته والتي تناولتها المادة 998 من الأمر رقم 08-09 والمرسوم التنفيذي رقم 09-100 السالف الذكر.

---

[1]- خوله ملال، مرجع سابق، ص 93.

[2] - صديق سهام، مرجع سابق، ص 167.

[3] - خلاف فاتح، مكانه الوساطة لتسوية النزاع الإداري ، مرجع سابق، ص 240.

[4] - المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 09-100، السالف الذكر.

[5] - سوالم سفيان، مرجع سابق، ص 126.

[6] - خوله ملال، مرجع سابق، ص 94.

[7] - جلول دليلة، مرجع سابق، ص 70.

حيث نصت المادة 998 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر: **" يجب أن يعين الشخص الطبيعي المكلف بالوساطة من بين الأشخاص المعترف لهم بحسن السلوك والاستقامة، وأن تتوفر فيه الشروط التالية:**

1- ألا يكون قد تعرض إلى عقوبة عن جريمة مخلة بالشرف وألا يكون ممنوعا من حقوقه المدنية.

2- أن يكون مؤهلا للنظر في المنازعة المعروضة عليه.

3- أن يكون محايد أو مستقلا في ممارسة الوساطة.

يحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"[1].

ولقد نص المرسوم التنفيذي رقم 09-100، تطبيقا لهذه المادة على هاته الشروط بموجب المادتين 02و03 منه، حيث نصت المادة 02 منه على أنه: **" يمكن لكل شخص تتوافر فيه الشروط المحددة في المادة 998 من الأمر رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن يطلب تسجيله في إحدى قوائم الوسطاء القضائيين وذلك ما لم يكن:**

- قد حكم عليه بسبب جناية أو جنحة باستثناء الجرائم غير العمدية.

- قد حكم عليه كمسير من أجل جنحة الإفلاس، ولم يرد اعتباره.

- ضابطا عموميا وقع عزله أو محاميا شطب اسمه أو موظفا عموميا عزل بمقتضى أجراء تأديبي نهائي[2].

كما قد نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-100 على أنه: **" يتم اختيار الوسيط القضائي من بين الأشخاص المعترف لهم بالنزاهة والكفاءة والقدرة على حل النزاعات وتسويتها بالنظر إلى مكانتهم الاجتماعية ".**

كما يمكن اختياره من الأشخاص الحائزين على شهادة جامعية أو دبلوم أو تكوين متخصص أو أي وثيقة تؤهله لتولي الوساطة في نوع معين من النزاعات"

نستنتج من هاته النصوص مجموعة من الشروط الواجب توافرها في الوسيط القضائي والتي تتمثل في ما يلي:

1. حسن السلوك والاستقامة

يتوقف نجاح الوساطة في بلوغ أهدافها على قدر الثقة التي يضعها أطراف النزاع في الأشخاص القائمين بها[3]، ويعتبر الشرط الواردة في المادة 998 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر، ***"يجب أن يعين الشخص الطبيعي من بين الأشخاص المعترف لهم بحسن السلوك الاستقامة..."*** نتيجة حتمية لكون شخصية الوسيط محل اعتبار في مهنة الوساطة القضائية، فهي قد تكون السبب الأساسي لقبول الأطراف بإجراء الوساطة والتجاوب مع

[1] - المادة 998، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

[2] - المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 09-100، السالف الذكر.

[3] - بشير الصليبي،الحلول البديلة للنزاعات المدنية، الوساطة القضائية أنواعها، دار وائل للنشر، الأردن2010 ، ص 180.

الوسيط، في مهمته كما قد يكون سببا في رفضها[1]، ويظهر كذلك حسن السلوك في هذه المادة، فضلا عن كونه عديم السوابق لاسيما فيما يتعلق بالجرائم المخلة بالشرف، وألا يكون محروما من حقوقه المدنية وذا ثقافة تمكنه من المنازعة المعروضة أمامه، بالتالي التوفيق بين الأطراف.

والملاحظ أن المشرع الجزائري في هذا النص، قد حصر هذا الشرط في عدم تعرض الوسيط القضائي إلى عقوبة جريمة مخلة بالشرف دون سواها[2]، كأنه يضعنا في تصور واحد وهو أن الجرائم الأخرى مسموح بها، بما أنه قد حصر هذه الجرائم في جريمة واحدة وهي الجريمة المخلة بالشرف، ليتدارك بعد ذلك هذه النقطة، ليعيد صياغة هذه الشروط من خلال نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-100 بتوسيعه لهذه الجرائم:

- أي عقوبة بسبب جناية أو جنحة باستثناء الجرائم الغير العمدية.

- أي عقوبة كمسير من أجل جنحة الإفلاس ولم يرد اعتباره.

- ضابط عموميا وقع عزله أو محاميا شطب اسمه أو ضابط عموميا عزل بمقتضى إجراء تأديبي نهائي[3].

2. أهلية الوسيط للنظر في النزاع:

إن هذا الشرط متعلق بدرجة كبيرة بموضوع وطبيعة القضايا، إذ يفترض أن يكون الوسيط المعين من أجل إجراء الوساطة في نزاع معين قادرا على فهم طبيعته، وله الدراية والمعرفة الكافية بجوانبه المختلفة، وهذا ما يمكنه من إيجاد الحلول المناسبة.

المشرع الجزائري لم يقيد الوسطاء القضائيين باختصاص معين، بل فتح المجال أمام جميع الاختصاصات والميادين العلمية، مراعاة لاختلاف طبيعة النزاعات والقضايا، التي يمكن أن تكون محلا لإجراء الوساطة القضائية، من جهة قد يكون للشخص مستوى ثقافي متوسط ولكن بحكم ذكائه وتجربته ومركزه الاجتماعي قادرا على جمع المتخاصمين، وخلق جو من الحوار والنقاش، بهدف الوصول إلى حل رضائي للجميع[4].

3. الحياد والاستقلالية:

من الشروط كذلك التى نصت عليها المادة 998 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر، أن يكون الوسيط محايدا ومستقلا في ممارسة مهامه.

فالحياد يتضمن عدم تحيز الوسيط لأي طرف من الأطراف، والاستقلالية تضمن عدم خضوعه لأي ضغوط أو مؤثرات خارجية يمكن أن تؤثر على مهامه.

---

[1] - سوالم سفيان، مرجع سابق، ص 127.

[2] - سوالم سفيان، مرجع نفسه، ص 127.

[3] - انظر المادة 02، من المرسوم التنفيذي09-100، السالف الذكر.

[4] - ولد الشيخ شريفة، الطرق البديلة لحل النزاعات، (محاضر الصلح والوساطة كسندات تنفيذية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، صادرة عن كلية الحقوق لجامعة مولود معمري بتيزي وزو، عدد2، 2012، ص124

ولهذا السبب جاءت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-100، وألزمت الوسيط القضائي أو أحد أطراف النزاع بإخطار القاضي فورا بأي وضعية يمكن أن تشكل تهديدا أو مساسا لحياد الوسيط واستقلاليته[1].

ولذلك فموانع الوساطة حسب هذه المادة السالفة الذكر، هو مباشرة الوسيط لمهامه في نزاعات تكون لها فيها مصلحة شخصية أو علاقة قرابة أو مصاهرة مع أحد الخصوم في خدمته أو كان بينه وبين أحدهم صداقة أو عداوة.

المبحث الثاني

إجراءات الوساطة القضائية ونتائجها

كرس المشرع الجزائري الوساطة كإجراء بديل لحل النزاعات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بموجب 12 مادة التي تنظم الوساطة، وعليه يتبين أن المشرع الجزائري أعطى أهمية لهذه الطريقة للفصل في النزاعات، وبالعودة إلى هذه المواد يمكن استخلاص إجراءات الوساطة القضائية (المطلب الأول).

وبعد استنفاذ كافة إجراءات الوساطة في المنازعات العقارية، وتنتهي عملية الوساطة القضائية إما بنجاحها أو فشلها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إجراءات سير الوساطة القضائية

لسير عملية الوساطة القضائية لابد من مرورها بعدة إجراءات، وهذه الأخيرة تتمثل في دور الوسيط لحل النزاع، ويظهر ذلك بعد موافقة الخصوم (الفرع الأول)، ولا يعنى عرض الوساطة على الخصوم تخلي القاضي عن القضية، فإذا قبل الأطراف الوساطة القضائية فللقاضي سلطات واسعة لرقابة مجريات الوساطة إلى جانب هذه الرقابة، فنجد أن أطراف النزاع لهم دور كبير في تسهيل عملية الوساطة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

سير الوساطة

من خلال أحكام نص المادة 994 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر، نستخلص أنه يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم، ففي حالة قبول هذا الإجراء من قبل الخصوم، يعين القاضي وسيطا لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم، ومحاولة التوفيق بينهم، لتمكنهم من إيجاد حل للنزاع، فتدخل القاضي لتعيين الوسيط يضفي عليه الصفة القانونية، فتبدأ إجراءات الوساطة والمتمثلة في عرض الوساطة على الأطراف وقبولها(أولا) وبالتالي تعيين الوسيط القضائي(ثانيا) والقيام بعملية الوساطة(ثالثا).

أولا/ عرض الوساطة على الأطراف وقبولها:

[1] - سوالم سفيان، مرجع سابق، ص 130.

ألزم المشرع الجزائري القاضي بعرض الوساطة على الأطراف، و هو ما جاء صريحا في المادة 994 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر:**"يجب على القاضي عرض الوساطة على الخصوم..."**، لكن اللجوء إليها يظل يرجع إلى رغبة الأطراف، فلهم قبول ذلك أو رفضه وبالتالي استخدام أساليب القضاء العادية[1].

إذن فعرض الوساطة القضائية على الخصوم إجراء وجوبي، فالوساطة إذن اختيارية بالنسبة للمتقاضين إلا أنها إجبارية بالنسبة للقاضي.

وبالنظر إلى عمومية نص المادة 994 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر، يمكن عرض الوساطة خلال جميع مراحل التقاضي، أي سواء على مستوى الدرجة الأولى أي المحكمة أو الدرجة الثانية في الاستئناف أو في حالة التقاضي [2].

ثانيا/ تعيين الوسيط القضائي:

بعد عرض الوساطة من طرف القاضي وقبولها من الخصوم، يتم تعيين الوسيط من قبل القاضي لتلقي وجهات النظر لكل واحد منهم، ومحاولة التوفيق بينهم وإيجاد حل للنزاع، حسب ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 994 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر، وعكس إجراء الوساطة الذي يخضع لإرادة الأطراف، فإن تعيين الوسيط بعد القبول بالإجراء لا يقبل الرفض أو المناقشة من أي طرف حتى الخصوم، ويجب أن يتضمن أمر القاضي بتعيين الوسيط ما يلي:

أ - موافقة الخصوم

ب- تحديد الآجال الأولي الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة.

لقد حدد المشرع الجزائري مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء وموافقة الخصوم.

بمجرد نطق القاضي بالأمر بتعيين الوسيط، يقوم أمين الضبط بتبليغ نسخة منه للخصوم والوسيط، وهنا يكون على هذا الأخير مباشرة مهامه، ولا يجب أن يفهم من هنا أن القاضي قد تمت تنحيته، بل يظل محتفظا بكل سلطاته أثناء سيرها ما عدا سلطة الفصل في النزاع.[3]

ثالثا/ عملية الوساطة:

بعد دعوة الوسيط الخصوم إلى الوساطة، وتلقي وجهة نظر كل واحد منهم وسماع من يمكن سماعه، يتولى التوفيق بين الخصوم.

1. الدعوة إلى الوساطة:

بعد إخطار الوسيط القضائي بقبوله مهام الوساطة، يقوم بدعوة الخصوم لأول لقاء يجمعه بهم لمحاولة التوفيق بينهم بغرض التوصل إلى حل ودي للنزاع.

---

[1] - عماروش سميرة، الوساطة في المواد المدنية في التشريع الجزائري" بين النص القانوني والواقع المجتمعي"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد02,2017, ص167.

[2] - ولد شيخ شريفة، مرجع سابق، ص 119.

[1]- عمر الزاهي، الطرق البديلة لحل النزاعات، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص حول الطرق البديلة لحل النزاعات،ج2، 2008، ص590.

يبدأ الوسيط أثناء إجراء المحادثات، بتمهيد بسيط لدوره والصلاحيات المخولة له، ويوضح للأطراف ما يستوجب أن يلتزموا به اتجاه بعضهم البعض، واتجاه محتوي عملية الوساطة كما يقوم في كل مرة بالتذكير بسرية الوساطة[1].

2. سماع كل شخص يقبل ذلك:

يجوز للوسيط بعد موافقة الخصوم سماع كل شخص يقبل ذلك، ويرى في سماعه فائدة لتسوية النزاع، ويخطر القاضي بكل الصعوبات التي تعترضه في مهمته، طبقا لأحكام نص المادة 1001 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر.

3. التوفيق بين الخصوم:

بعد أن يتلقي الوسيط وجهات نظر أطراف النزاع، يعمل كل ما بوسعه من أجل تقريب أرائهم، من خلال أرشادهم إلى النقاش البناء، والظاهر أن القانون لم يمنعه من أن يشاركهم في البحث عن حلول للنزاع وتسهيل الوصول إلى توافق بينهم، من خلال تقديم اقتراحات غير ملزمة تساعدهم إلى التوصل لتسوية ودية وعادلة، ولهذا الأساس يبدو أن الوسيط يقوم بدور حاسم في سبيل تقريب وجهات نظر أطراف النزاع، وهذا بلا شك يتطلب قدر كبير من الوعي والمعرفة.

رابعا/ محضر الوساطة:

عند إنهاء الوسيط لمهمته، ما لم تنته بأمر من القاضي تلقائيا أو بطلب من الخصوم وفقا لأحكام نص المادة 1002 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر، يخطر القاضي كتابيا بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه.

وفي حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضر يضمنه محتوى الاتفاق ويوقعه والخصوم[2].

خامسا/ رجوع القضية إلى الجلسة والمصادقة على محضر الاتفاق:

ترجع القضية أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا طبقا لأحكام نص المادة 1003 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر، ويقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ويعد هذا المحضر سندا تنفيذيا وهذا حسب أحكام نص المادة 1004 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر[3].

سادسا/ تقدير أتعاب الوسيط:

عند قيام الوسيط بالمهام المسندة إليه يتطلب الحصول على أتعاب مالية لقاء الجهد الذي يبذله في سبيل مساعدة أطراف النزاع على التوصل إلى التسوية[4]، فتقدير أتعاب الوسيط

---

[2]- جلول دليلة، مرجع سابق، ص54

[2] - تراري تاني مصطفي، الوساطة كطريق لحل الخلافات في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص حول الطرق البديلة لحل النزاعات الوساطة والصلح والتحكم- ج2،الجزائر،2009، ص 564.

[3] - نصت المادة 1004 من الأمر رقم 08-09، المتضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر على: ***"يقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ويعد محضر الاتفاق سندا تنفيذيا."***

[4] - خلاف فاتح، مكانة الوساطة لتسوية لتسوية النزاع الإداري ، مرجع سابق، ص 250.

يخضع لتقدير القاضي الذي عينه، وكذلك يمكن للوسيط المطالبة بتسبيق من القاضي يخصم من أتعابه النهائية.

ومبلغ الأتعاب يتحمله الأطراف مناصفة، ما لم يتفقوا على خلاف ذلك أو ما لم يقرر القاضي خلاف ذلك بالنظر إلى الوضعية الاجتماعية للأطراف، وهذا ما أكدته المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المتضمن كيفيات تعيين الوسط القضائي السالف الذكر، وفي المقابل تمنع المادة 13 منه، أن يتحصل الوسيط أثناء تأدية مهمته على أتعاب غير تلك المنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم المشار إليه سابقا.

الفرع الثاني

سلطات القاضي ودور الأطراف في عملية الوساطة

إن تعيين الوسيط القضائي ومباشرة لمهامه لا يعني بالضرورة تخلي القاضي المختص بالنزاع عن القضية (أولا)، كما أنه بما أن الوساطة القضائية تعتبر إحدى الطرق الودية لحل النزاعات، فإن للخصوم دورا أساسيا في إنجاحها، إذ في حالة ما إذا رفضها أحد الخصوم أو تراجع عنها أو عدم حضوره إلى الجلسات يؤدي إلى فشلها (ثانيا).

أولا/ سلطات القاضي :

في حالة قيام القاضي بتعيين وسيط قضائي لحل النزاع فبإمكانه رقابة عملية الوساطة من خلال عدة سلطات نذكر منها:

1/ سلطات القاضي قبل عرض الوساطة:

القاضي لا يعرض الوساطة على الخصوم حتى يتأكد من شرط قبول الدعوى شكلا، فهو يمارس سلطة النظر في الإجراءات القضائية المتعلقة بقبول الدعوى، وبعد ذلك يقوم بعرض الوساطة على الخصوم.

2/سلطات القاضي أثناء عملية الوساطة:

يبقى القاضي يتمتع بكافة سلطاته أثناء سير الوساطة، بحيث يراقب خطوات سيرها ويتخذ إن اقتضى الأمر ذلك التدابير اللازمة لتسهيل مهمة الوسيط، حيث منح المشرع القاضي سلطة تقديرية واسعة في تحديد مجال الوساطة، إذا ما كانت الوساطة تشمل كل النزاع أو جزء منه، بحيث لا يترتب على الوساطة تخلي القاضي عن القضية، وهذا ما أكدته المادة 995 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر بقولها: ***" 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".***

أ-سلطة القاضي في عرض الوساطة على الخصوم:

يعتبر عرض الوساطة على الخصوم من طرف القاضي إجراء جوهري وإلزامي، إذ يتعين على القاضي التقيد به، وذلك في أي مادة كانت، عدا قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية، وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام.

ب/سلطة القاضي في تعيين الوسيط:

الجهة الوحيدة المخولة قانونا بتعيين الشخص الذي يتولى أداء مهمة الوساطة تتمثل في القاضي المشرف على القضية، ومنح القاضي هذه السلطة من شأنها ضمان نجاح الوساطة، إذ بمقتضاها تكون للقاضي السلطة التقديرية الكاملة في اختيار الوسيط النزيه، وذات السيرة الذاتية الجيدة.

ج/سلطة القاضي لضبط أجال الوساطة .

للقاضي سلطة تتمثل في تحديد المجال الزمني الذي تستغرقه إجراءات الوساطة، فأعطاه المشرع الجزائري السلطة التقديرية الكاملة في تقدير مدة تلك الفترة أخذا بعين الاعتبار عند التحديد طبيعة كل نزاع وما يحمله من تعقيدات[1].

حيث نصت المادة 999 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر، على أنه يجب أن يتضمن أمر تعيين الوسيط الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة.

د/سلطة القاضي في تحديد مدة الوساطة:

قيد المشرع الجزائري بموجب المادة 996 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر، الوقت للوسيط للقيام بمهمته وذلك في أجل ثلاثة أشهر كحد أقصى، قابلا للتجديد مرة واحدة بطلب من الوسيط، فإذا قبل الخصوم طلب التمديد ورأى القاضي جدوى ذلك أصدر أمر يقضي بتمديد المدة.

ه/ سلطة القاضي في تأديب الوسيط القضائي:

تملك الجهة القضائية التى قامت بتعيين الوسيط القضائي سلطة معاقبة الوسيط الذي يخل بالتزاماته أو يتهاون في تأدية مهامه، وتتمثل العقوبة التي يمكن أن يتعرض لها الوسيط المخل أو المتهاون الشطب من قوائم الوسطاء القضائيين، بالإضافة إلى إمكانية المتابعة الجزائية له متى كان الفعل المرتكب من طرفه يقع تحت طائلة التجريم[2].

و/ سلطة القاضي في إنهاء الوساطة:

يتمتع القاضي بصلاحية إنهاء إجراء الوساطة القضائية، إما من تلقاء نفسه أو بطلب من الوسيط أو الخصوم، وهذا بموجب الفقرة الأولى والثانية من المادة 1002 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر.

---

[1] - خلاف فاتح، مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 255.

[2] - انظر المادة 04. من المرسوم التنفيذي رقم 09- 100 السالف الذكر.

3/ سلطة القاضي بعد عملية الوساطة:

إن القاضي يتمتع بسلطات حتى عند الانتهاء من إجراءات الوساطة، حيث أن القاضي يتمتع بسلطات واسعة تمتد إلى تحديد أتعاب الوسيط القضائي، بالإضافة إلى الرقابة التي يمارسها على القضية أثناء عملية الوساطة، ويتمتع كذلك بسلطة رقابة مضمون اتفاق الوساطة.

أ/السلطة التقديرية للقاضي في تحديد الأتعاب النهائية للوسيط:

من بين حقوق الوسيط الذي يؤدي مهمة الوساطة هو حصوله على المقابل المالي لأتعابه، أما عن الجهة المكلفة بتحديد أتعاب هذا الأخير، فقد خولها المشرع للقاضي المشرف على القضية، وذلك باعتبار أن القاضي هو الجهة الذي تكون له الدراية الكافية بالصعوبات التي تلقاها الوسيط[1]، والقاضي يقوم بتقدير الأتعاب نظرا لمدى معقوليتها وتوافقها مع الوضعية الاجتماعية للأطراف.

ب/سلطة القاضي في رقابة مدى مخالفة مضمون اتفاق الوساطة للنظام العام.

يراقب القاضي مدى مطابقة الاتفاق المتوصل إليه للنظام العام[2]، وعليه إن وجدت حالة مخالفة النظام العام يمكن للقاضي رفض المصادقة عليه، الذي لن يرتقي بعدها على صيغة السند التنفيذي.

ج/ سلطة القاضي في رقابة محضر اتفاق الوساطة.

تنص المادة 1004 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر على أنه: ***" يقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ويعد المحضر سندا تنفيذيا"*** .

بعد تحرير محضر الاتفاق وإيداعه لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المختصة، ترجع القضية للجدول، وتعرض أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا، ليقوم هذا الأخير بالمصادقة على المحضر بموجب أمر غير قابل لأي طعن.

ثانيا/ دور الأطراف في عملية الوساطة:

يشكل رضا الأطراف جزء أساسيا لضمان سير عملية الوساطة القضائية، إذ تعتبر موافقتهم فرصة لاستعاد الحقوق وتحصيلها بصورة نقاش، لا تترك مجالا للأحقاد والضغائن، وبالتالي المحافظة على استمرارية العلاقات الاجتماعية.

وكلما كان إقناع الخصوم بجدوى عملية الوساطة كان إيمانهم أكثر رسوخا بطبيعة الاتفاق المتوصل إليه، طالما أنه صناعة مشتركة بينهم[1].

---

[1] - خلاف فاتح، مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري، مرجع سابق، ص 330.

[2] - بن صاولة سفيقة، "الوساطة في النزاع الإداري"، أعمال الملتقي الدولي جول ممارسات الوساطة، المنعقد بالمحكمة العليا يومي 15-16 جوان 2009، ص 20.

على كل الأطراف الجدية والالتزام باحترام الأطر المعروفة التى تضبط الاجتماعات كالالتزام بالوقت والتقيد بجدول الأعمال، والمحافظة على الطابع السري لمضمون الجلسات، وعدم الانسياق وراء الأفكار السلبية، كتشبث بالمشاعر والمواقف وخلفيات النزاع التى تجعل مشاركة أحد الخصوم في عملية الوساطة تعد دليلا على ضعفه، وأن كشفه عن بعض الحقائق يعد دليلا لإدانته[2].

لا يجوز للوسيط سماع أي شخص يرى في سماعه فائدة لتسوية النزاع إلا بعد موافقة الخصوم، فيكون هذا الإجراء معلق على رضا الخصوم وفي ما إذا ما عبر أحد الأطراف عن رفضه سماع شخص يري فيه حجر الزاوية لإيجاد حل النزاع، فبإمكان هذا الأخير إخطار القاضي لاتخاذ التدابير الضرورية لتسهيل عمله[3].

وفي الأخير، فعنصر السرية أثناء المحادثات محور هام يجب على الوسيط التأكيد عليه في كل مرة، لأن من شأنه تعزيز الثقة بين الأطراف وحثهم على المواصلة الجادة والفعالية في متابعة الحوار دون التفكير في عواقب تصريحاتهم وأحاديثهم وما يقع عليها من أثر إذا ما لم يتم انتهاء أو إنهاء الوساطة بالتوصل إلى حل والعودة إلى الإجراءات العادية.

المطلب الثاني

نتائج الوساطة القضائية في المنازعات العقارية

تنتهي الوساطة بتحقيق الهدف المرجو منها وهو الوصول إلى تسوية ودية للنزاع القائم بين الأطراف، وذلك بعد الجهود التي يبذلها الوسيط من أجل التوفيق بينهم (الفرع الأول)، وقد لا يتوصلوا إلى تسوية ودية وذلك لعدة أسباب (الفرع الثاني).

الفرع الأول

نجاح الوساطة القضائية في المنازعات العقارية

عند نجاح محاولات الوسيط في دفع الأطراف إلى التوصل إلى اتفاق، يقوم بتحرير البنود المتفق عليها بشكل واضح ودقيق وشامل، ثم يقوم بالتوقيع عليها إلى جانب توقيع الخصوم ويودعه بعد ذلك لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المختصة، حيث يكرس اتفاق الأطراف المتخاصمين بشأن الحل الودي للخلاف، وبعدها ترجع القضية أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا، ويصادق عليه القاضي بموجب أمر نهائي غير قابل لأي طعن[4].

ويعتبر هذا المحضر سندا تنفيذيا، وذلك بموجب المادتين 600 و1004 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر[5]، فاعتبار المشرع الجزائري محضر اتفاق الوساطة سندا تنفيذيا حسب نص المادة 1004، جعل البعض يصنفه ضمن الأحكام القضائية، فهو من حيث الشكل يخضع للقواعد الخاصة بالأحكام، كإفراغه في شكل مكتوب وتوقيعه من طرف القاضي

---

[1] - علاوة هوام، مرجع سابق، ص 242.
[2] - محمد الطاهر بالموهوب، مرجع سابق، ص173
[3] - صديق سهام، مرجع نفسه ، ص 185.
[4] - زيري زهية، مرجع سابق، ص 68.
[5] - صديق سهام، مرجع سابق، ص 188.

واكتسابه صفة السند التنفيذي بمجرد التصديق عليه من طرف القاضي المختص بموجب أمر قضائي، مما يؤكد حقيقة اعتباره حكما قضائيا قطعيا[1].

إن اعتبار الأمر القضائي بمثابة حكم قطعي غير قابل للطعن هو أمر منطقي، لأن هذا الأمر يتضمن اتفاقية، توصل إليها الأطراف بإرادتهم المشتركة لا تقبل القول بأن هناك ظلما ما أو خطأ في حق أحد الأطراف يستلزم المراجعة، وإن التنصيص بخلاف ذلك يكون إفراغا للوساطة من هدفها وغايتها[2].

وعلى ذلك يمكن لنا استنتاج آثار الاتفاق على الخصوم والتي يمكن ذكرها كما يلي:

-حسم النزاع بين الأطراف.

-المحافظة على العلاقات الودية والمصالح المشتركة بين طرفي النزاع، إذ أن من شان تسوية النزاع بين الخصوم عن طريق الوساطة، التوصل لحل مرضي للطرفين وإبقاء المجال مفتوحا بين الطرفين في استمرار وتطوير العلاقات بينهما.

-التوصل إلى اتفاق متين بين طرفي النزاع، وتتمثل هذه الفائدة من صنع الوسيط والخصوم ومن ثم سرعة تنفيذ الاتفاق.

الفرع الثاني

فشل الوساطة في المنازعات العقارية

قد يعترض إجراء الوساطة مجموعة من العوامل يعيق توصل الخصوم إلى اتفاق ودي ينهي النزاع بينهم، مما يعيدهم في اتجاه المسلك الذي تفادوه منذ البداية، وهو طريق التقاضي، إذن قد يكون عدم نجاح مسعى التسوية، إما بسبب تعذر الوصول إلى اتفاق أو بسبب إنهاء الوساطة من طرف القاضي أو الوسيط أو بسبب الخصوم، وذلك لعدم الحضور إلى جلسات الوساطة أو انعدام الجدية، حيث يمكن أن يتمسك الأفراد بمواقفهم المتشددة، ولا تقدم أي تنازلات تخرج مساعي الوسيط إلى تسوية النزاع أو إعلان كل طرف عن ذلك، ورغبته في إنهاء الوساطة، فهنا تفشل الوساطة، وكذلك قد ترفض الأطراف توجيهات الوسيط، حيث قد يقدم الوسيط حل ملائم، غير أن الأطراف قد يرفضونها، ولا تحقق مصالحهم المشتركة.

وقد نصت المادة 1002 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر ،على ما يلي: ***" يمكن للقاضي في أي وقت إنهاء الوساطة بطلب من الوسيط أو الخصوم.***

ويمكن إنهاء الوساطة تلقائيا عندما يتبين له استحالة السير الحسن لها".

حسب هذه المادة يفهم من الفقرة الأولى بأنه يمكن للقاضي إنهاء الوساطة بطلب من الوسيط، وذلك خاصة في حالة عدم القدرة على المواصلة في السير الحسن للوساطة، وكما يمكن أن يكون الإنهاء بطلب من الخصوم.

[1] - محمد الطاهر بلموهوب، مرجع سابّق، ص 184.

[2] - سوالم سفيان، مرجع سابق، ص 137.

أما الفقرة الثانية، فقد أضافت سلطة أخرى للقاضي، وهي سلطة إنهاء الوساطة من تلقاء نفسه وذلك في حالة وجود سوء تصرف من طرف الوسيط، أو عدم جدوى الوساطة أصلا، أو لأي سبب جدي آخر يرى فيه القاضي إنهاء الوساطة أفضل[1].

بالرجوع إلى أحكام نص المادة 1003 من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر التي تنص: **" عند انتهاء الوسيط لمهمته يخبر القاضي كتابيا بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه"**[(2)].

يفهم من هذه المادة أن الوسيط القضائي ملزم بتثبيت حالة عدم اتفاق أطراف النزاع كتابة، غير أنها لم توضح طبيعة الأداء التي بواسطتها يتم إخطار القاضي، ما إذا كانت مراسلة أو تقرير، ولم تحدد الشكل الذي يفرغ فيه ولا البيانات الواجب التقيد بها، ما عدا الإشارة إلى بيان فشل الوساطة، وفي هذا الصدد يبدو أن المشرع الجزائري لم يستخدم تعبير "محضر" إلا في سياق الحديث عن "حالة الاتفاق"، الأمر الذي يفهم منه أنه يكفي تحرير الوسيط لتقرير أو مراسلة في حالة فشل الوساطة، على أن يتجنب سرد تفاصيل النزاع، وموقف الطرفين أثناء سير إجراءات الوساطة، كما لا يجوز له ذكر أسباب عدم الاتفاق ولا المتسبب فيه أو الإشارة إلى أي مستند أو وثيقة أو معلومة وصلت علمه من الأطراف وإلا تعرض للعقوبة التأديبية الجزائية والمقررة لإنهاك قاعدة السرية[(3)].

لذلك نستنتج عند فشل الخصوم في التوصل إلى اتفاق، تستعيد القضية طريقها العادي وهو التقاضي.

[1]- شنقوقة سائح، مرجع سابق، ص 1189.
[2] - المادة 1003، من الأمر رقم 08-09 السالف الذكر.
[3] - خلاف فاتح، مكانة الوساطة لتسوية الإداري ، مرجع سابق، ص ص 310-311.

خاتمة

نستخلص، من خلال دراستنا لموضوع دور الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات العقارية، أن الوساطة صورة جديدة للعدالة، جاءت لفسح المجال أمام خيارات و بدائل أكثر تيسيرا، وذالك بهدف عصرنة استفاء الحق بما يضمن عدم تعطل المصالح و اختصار الوقت و الجهد للأطراف، خصوصا أن من بين الانتقادات الموجهة لقانون 09/08 الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تمثلت في كثرة الإجراءات الشكلية أثناء التقاضي، والتي يترتب على عدم احترامها البطلان وعدم القبول.

فتعتبر بذلك الوساطة المستحدثة في الكتاب الخامس من القانون رقم 09/08 هي المخرج الوحيد للوضع الذي يعاني منه القضاء، إذ يمكنها أن تحقق أغراض الطريق القضائي، بعيدا عن مساوئه، لا سيما أن الكثير من الدول نجحت في هذا المجال.

فقد توصلنا من خلال هذا البحث إلى نتائج و توصيات تتناسب مع المادة المدروسة على مستوى الإشكالية وعلى مستوى بعض المسائل المطروحة في ثنايا المذكرة.

ويمكن حصر هذه النتائج والتوصيات في النقاط التالية:

النتائج:

- تعد الوساطة في المنازعات العقارية طريقة ناجحة لتخفيف العبء عن جهات القضاء العقاري، كما تعد الطريق المفضل لتحقيق طموحات المتقاضين.
- يترتب على تطبيق الوساطة في المنازعات العقارية، تحقق العديد من المزايا التي تعجز عنها الإجراءات التقليدية، مما يجعل من الوساطة نظاما إصلاحيا أكثر من قضائيا، من خلال المواجهة والحوار بين المدعي والمدعي علية.
- أقر النظام التشريعي الجزائري إجراءات الوساطة بعد عرض النزاع على القضاء العقاري، مما يجعله في هذه الحالة يأخذ بنظام الوساطة القضائية، ويكون الأمر كذالك لما منحه المشرع من سلطات للقاضي أثناء عملية الوساطة.
- يمكن اعتبار الرقابة التي يبسطها القضاء على إجراءات الوساطة منذ حصول موافقة الإطراف عليها إلى تعيين الوسيط وإنهاء الوساطة في أي مرحلة كانت، من أهم الأطوار الـي تبعث على الاطمئنان لاتفاقية التسوية المتوصل إليها، وتجعل الخصوم يثقون ثقة مطلقة في قبول فظ خصوماتهم عن طريق الوساطة.
- إن عدم كفاءة غالبية الوسطاء القضائيين ويرجع لنقصهم للمهارات التقنية والتأهيل العلمي والمعرفي، يحول دون قيامهم بمهنة الوساطة في النزاع على الوجه الصحيح.

أما بالنسبة للتوصيات:

- ضرورة نشر ثقافة الوساطة القضائية الغائبة عن المجتمع الجزائري لا سيما في أوساط القانونيين والمتقاضين، للمساهمة في تطويرها وانتشارها.
- يقتضي على المشرع الجزائري، بذل مجهودات بتنظيم قانون للوساطة ووضع نصوص قانونية واضحة , والعمل عليه بصفة جدية، لتسوية المنازعات ,ويكون مبدأ هذا القانون معتمدا على الحوار وإبداء الرأي في القضايا المختلفة، ويجب تشجيع الوساطة بين الإطراف وإقناعهم على ممارسة هذا الإجراء بتحسيسهم بالنتائج المترتبة عنه من خلال اعتماده إجراءات بسيطة وسهلة.
- يجب العمل على تكوين وسطاء مؤهلين للنظر في مختلف النزاعات لا سيما المنازعات العقارية بصفته أهم عنصر في الوساطة ,وذلك من خلال تكوينهم وتدريبهم في هذا المجال، فنجاح الوساطة رهين أيضا بالتوعية عن طريق وسائل الإعلام وعن طريق تشجيع الباحثين بالعمل أكثر على التوسيع في الدراسات لقلة المصادر في هذا الموضوع.
- قيام كلّ طرف من أطراف الوساطة بدوره من أجل إنجاح الوساطة.

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

أولا / الكتب

01/ الصليبي بشير، الحلول البديلة للنزاعات المدنية: (الوساطة القضائية,أنواعها)، دار وائل للنشر، الأردن، 2010.

02/ بدر محمد، الوساطة كوسيلة لحل المنازعات المدنية، دار الهدى، مصر، 2017.

03/ بربارة عبد الرحمان، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.

04/ جلول دليلة، الوساطة القضائية في القضايا المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2012.

05/ حمدي باشا عومر، "القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا"، دار هومه، طبعة9،1991

06/ حمدي باشا عمر، نظام الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2001.

07/ ذيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة المحاكمة العادلة، طبعة 2، موقم للنشر، الجزائر، 2008.

08/ زرا رة عواطف، إلتزامات الجوار في القانون المدني، الحقوق العينية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

09/ سيليكيو.أ كارل، عندما يحتدم الصراع (دليل علمي لاستخدام الوساطة في حل النزاعات)، ترجمة علا عبد المنعم، الدار الدولية للنشر والتوزيع، مصر، 1999.

10/ شميشم رشيد، التعسف في استعمال الملكية العقارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.

11/ شنقوقة سائح، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، جزء2، دار الهدى، الجزائر، 2011.

12/ طلبة أنور، الوسيط في شرح القانون المدني، جزء6 ، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 1998.

13/ قوادري الأخضر، الوجيز الكافي في إجراءات التقاضي، دار هومه، الجزائر، 2013.

ثانيا/ الرسائل والمذكرات الجامعية

رسائل الدكتوراه:

1. **بلمهوب محمد الطاهر**، الوساطة القضائية (دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري)، أطروحة الدكتوراه تخصص شريعة وقانون، كلية العلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2017.
2. **خلاف فاتح**، مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.
3. **سوالم سفيان**، الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
4. **هوام علاوة**، الوساطة بديل لحل النزاع وتطبيقاتها في الفقه وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري (دراسة مقارنة)، أطروحة دكتوراه في العلوم الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2013.

مذكرات الماجستير

1. **بتشيم بوجعمة**، النظام القانوني للوساطة القضائية (دراسة في القانون المقارن)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2012.
2. **بوزنة ساجية**، الوساطة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية،2012.
3. **زيري زهية**، الطرق البديلة لحل النزاع طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
4. **صديق سهام**، الطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2013.
5. **عروي عبد الكريم**، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر1 كلية الحقوق بن عكنون، 2012/06/30.
6. **قارة ليلى**، الوساطة الجزائرية في النزاع الداخلي المالي، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر، 2011.

7. **ملال خولة**، الوساطة القضائية في الجزائر، دراسة استطلاعية حول مهمة الوسيط القضائي، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة بوزريعة 2012.

ثالثا / المقالات و المداخلات

المقالات:

1- **الربيش عبد العزيز بن محمد**، الوساطة القضائية، مجلة العدل، المملكة العربية السعودية، العدد 64، 2014، ص ص270-310.
2- **الزاهي عمر**، الطرق البديلة لحل النزاعات، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، جزء2، 2008، ص ص 585-594.
3- **تراري تاني مصطفى**، الوساطة كطريق لحل النزاعات، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، جزء2، 2008 ص ص 555-565.
4- **خلاف فاتح**، الوساطة لحل النزاعات الادارية في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، مجلة الفكر،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جيجل، عدد11، ص ص431-439.
5- **عماروش سميرة**، الوساطة في المواد المدنية الجزائري بين النص القانوني والواقع المجتمعي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، بن عكنون، عدد2، 2017، ص ص 161-181.
6- **فنيش كمال**، الوساطة، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، جزء2، 2008، ص ص 567-583.
7- **ولد الشيخ شريفة**، الطرق البديلة لحل النزاعات (محاضر الصلح والوساطة كسندات تنفيذية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق لجامعة مولود معمري بتيزي وزو، عدد2، 2012، ص ص90-134.

المداخلات

1- **بن صاولة شفيقة**، الوساطة والنزاع الإداري ، الملتقى الدولي حول ممارسات الوساطة، جامعة الجزائر، يومي 15و16 جوان 2009.

2- **ذيب عبد السلام**، الإيطار القانوني والتنظيمي للوساطة في الجزائر، الملتقى الدولي حول ممارسات الوساطة، الجزائر يومي 15و16 جوان 2009، منشور على الموقع www.crjj.mjustice.dz
3- **عبد اللاوي حسين**، «الوساطة في الجزائر» ، قراءة سوسيوتارخية لاستحداث الوساطة الجزائرية في الجزائر، ص ص 1-19 منشور على الموقع . www.crrj.mjustice.dz/comunications/com-m.abdelaoui

رابعا/ النصوص القانونية

النصوص التشريعية

- **أمر رقم 08-09**، مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد21، لسنة 2008.
- **أمر رقم 75-58**، المؤرخ في 26 سبتمبر1975 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 05-07 مؤرخ في 13 ماي 2007 يتضمن القانون المدني الجزائري، عدد 78.

النصوص التنظيمية

- مرسوم تنفيذي رقم09 -100، المؤرخ في10 مارس 2009، يحدد كيفية تعيين الوسيط القضائي، جريدة رسمية عدد 16، صادر بتاريخ 23 أفريل لسنة 2009.

المراجع باللغة الفرنسية:

A/ARTICLE

- **farid Ben Belkacem**,"la médiation en Algérie. Passé présent et Avenir, Revue de la Cour Suprême : modes Alternatifs de Règlement des Litiges : médiation conciliation et Arbitrage, numéro spécial , tome2 , Algérie , département de la documentation, 2009.

B/TEXTE JURIDIQUE

- **Décret N° 96-652**, du 22 juillet 1996, relatif à la conciliation et à médiation judicaire , J o r f n° 170, du 23 Juillet 1996, France.

الفهرس

الفهرس

الموضوع **الصفحة**

مقدمة.....1
الفصل الأول : النظام القانوني للوساطة العقارية.....4
المبحث الأول: ماهية الوساطة.....4
المطلب الأول: مفهوم الوساطة.....5
الفرع الأول: تعريف الوساطة.....5
-أولا/التعريف اللغوي للوساطة.....5
-ثانيا/ التعريف الفقهي للوساطة.....6
-ثالثا/ التعريف التشريعي للوساطة.....7
-رابعا/ التعريف القضائي للوساطة.....8
الفرع الثاني : التطور التاريخي للوساطة القضائية.....9
أولا/ الوساطة في الدول الغربية.....9
أ- الوساطة في فرنسا.....9
ب-الوساطة في الولايات المتحدة الأمريكية.....10
ثانيا/ الوساطة في الدول العربية.....10
أ- الوساطة في الأردن.....10
ب- الوساطة في المغرب.....11
المطلب الثاني : خصائص الوساطة وأنواعها.....12
الفرع الأول خصائص الوساطة.....12
أولا/ السرعة والمرونة.....12
ثانيا/ السرية والخصوصية.....13
ثالثا/ تخيف العبء عن القضاء.....13
رابعا/ الوساطة وسيلة لاستمرار العلاقات الودية بين أطراف النزاع.....14
الفرع الثاني : أنواع الوساطة.....14
أولا/ الوساطة الاتفاقية.....15
ثانيا/ الوساطة القضائية.....15
ثالثا/ الوساطة الخصوصية.....16
المبحث الثاني : الوساطة العقارية وتمييزها عن النظم المشابهة لها.....16
المطلب الأول : نطاق تنفيذ الوساطة على المنازعات العقارية.....17
الفرع الأول : دعوى قسمة المال الشائع.....18
اولا/تعريف الملكية الشائعة.....18

ثانيا/إجراءات القسمة القضائية للمال الشائع.....19
الفرع الثاني : الدعاوى الناجمة عن الجوار.....20
أولا/ دعوى المطالبة بحق المرور(حق الارتفاق).....20
ثانيا/ دعاوى المطلات والحدود.....22
أ/دعوى مضار الجوار الغير مألوفة(دعوى المطلات).....22
ب/ دعوى تكريس معالم الحدود.....24
المطلب الثاني : تمييز الوساطة عن النظام المشابهة لها.....26
الفرع الأول: تميز الوساطة عن الصلح.....26
أ-أوجه الاتفاق بين الوساطة والصلح.....27
ب-أوجه الاختلاف بين الوساطة والصلح.....27
1) من حيث طبيعة الإجراء.....28
2) من حيث نطاق اللجوء إليهما.....28
3) من حيث مهمة حل النزاع.....28
4) من حيث المدة.....29
5) من حيث محاضر الصلح والوساطة كسندات تنفيذية.....29
الفرع الثاني: تمييز الوساطة عن التحكيم والتقاضي.....29
أولا/ تميز الوساطة عن التحكيم.....30
أ-أوجه الاتفاق بين الوساطة والتحكيم.....30
ب-أوجه الاختلاف بين الوساطة والتحكيم.....30
1) من حيث إجراء التحكيم وإجراء الوساطة.....31
2) من حيث المهام المسند لكل الوسيط والمحكم.....31
3) من حيث مجال كل من الوساطة والتحكيم.....32
4) من حيث المدة.....32
5) من حيث تكلفة الوساطة والتحكيم.....33
6) من حيث الطعن في القرار.....33
ثانيا/ تمييز الوساطة عن التقاضي.....34
أ-أوجه الاتفاق بين الوساطة والتقاضي.....34
ب-أوجه الاختلاف بين الوساطة والتقاضي.....34
الفصل الثاني: النظام الإجرائي للوساطة.....36
المبحث الأول: الشروط المتعلقة بمحل الوساطة والوسيط القضائي..... 36
المطلب الأول: الشروط المتعلقة بمحل الوساطة.....37
الفرع الأول: المنازعات الملائمة للوساطة.....37

الفرع الثاني : المنازعات غير الملائمة للوساطة.....38
المطلب الثاني : الوسيط القضائي.....39
الفرع الأول : القائم بالوساطة.....40
أولا/ تعريف الوسيط القضائي.....40
ثانيا/ طبيعة شخص الوسيط القضائي.....40
الفرع الثاني : الشروط الواجب توافرها في الوسيط.....41
أولا/ الشروط الشكلية.....41
ثانيا/ الشروط الموضوعية.....43
المبحث الثاني: اجراءات الوساطة القضائية ونتائجها.....46
المطلب الأول : إجراءات سير الوساطة القضائية.....46
الفرع الأول : سير الوساطة.....47
أولا/ عرض الوساطة على الأطراف وقبولها.....47
ثانيا/ تعيين الوسيط القضائي.....47
ثالثا/ عملية الوساطة.....48
رابعا/ محضر الوساطة.....49
خامسا/ رجوع القضية إلى الجلسة المصادقة على محضر الاتفاق.....49
سادسا/ تقدير اتعاب الوسيط.....50
الفرع الثاني : سلطات القاضي ودور الأطراف في عملية الوساطة 50
أولا/ سلطات القاضي 50
ثانيا/ دور الأطراف في عملية الوساطة.....54
المطلب الثاني : نتائج الوساطة القضائية في المنازعات العقار.....55
الفرع الأول: نجاح الوساطة القضائية في المنازعات العقارية 55
الفرع الثاني : فشل الوساطة في المنازعات العقارية.....56
خاتمة.....59
قائمة المراجع.....61
الفهرس.....67