جامعة العربي التبسي – تبسة – الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

دور الوسيط القضائي في فض المنازعات العقارية في التشريع الجزائري

إعداد الطالب:
– نعيمة زرقي

إشراف الأستاذة:
– حاجي نعيمة

أعضاء لجنة المناقشة.

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
مخلوف طارق	أستاذ محاضر قسم "أ"	مناقشا
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر قسم "ب"	مشرفا ومقررا
زغلامي حسيبة	أستاذ محاضر قسم "ب"	رئيسا

السنة الجامعية: 2021/2020.

بسم الله الرحمن الرحيم

شكـر و
عـ فـــا نـ

أشكر الله الذي وفقني لإنجاز هذا العمل المتواضع

أتقدم بتشكراتي الخالصة لـ:

للأستاذة المحترمة " نعيمة حاجي " التي تفضلت بالإشراف على هذا العمل ولم تبخل علي بالنصح والإرشاد فجزاها الله خيرا ولها مني كل التقدير والاحترام.

كما أتقدم بشكري إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة المتكونة من الأستاذ "مخلوف طارق" والأستاذة "حسيبة زغلامي" اللذان أتشرف بإبداء رأيهما في هذا العمل.

وإلى جميع أساتذة مشواري الدراسي بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة العربي التبسي دون استثناء وكل المشرفين على خدمتنا كطلبة طيلة سنوات دراستنا من قمة الهرم العلمي إلى قاعدته اعترافا بفضلهم واحتراما لمجهوداتهم .

إ هـد ا ء

إلى من وضع المولى – سبحانه وتعالى – الجنة تحت قدميها، ووقرها في كتابه العزيز..." أمي"

إلى خالد الذكر، وكان خير مثال لرب الأسرة،والذي لم يتهاون يوم في توفير سبيل الخير والسعادة لي.. (أبي الموقر).

أطال الله في عمرهما.

إلى أخي الذي أنار دربي وساعدني في طريقي إلى مشواري الدراسي

" عبد الرحمان"

إلى كل أخوتي داعية المولى – عز وجل – أن يطيل في أعماركم، ويرزقكم بالخيرات.

إلى من شاء القدر أن يلاقيني بهم

إلى من ضحكت عيوني فرحا معهن إلى من قاسمت معهن مشواري الدراسي

إليكن صديقاتي وزميلاتي.

قائمة المختصرات

الرقم	المختصرات	المعنى
01	د.ط	دون طبعة
02	د . س. ن	دون سنة النشر
03	د . ب . ن	دون بلد النشر
04	د . د . ن	دون دار النشر
05	ق . م	قانون مدني
06	ق . إ . م . إ	قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

مقدمة

تعرف الوساطة القضائية على أنها أسلوب من أساليب الحلول البديلة لفض النزاعات، تقوم على توفير ملتقى للأطراف المتنازعة للإجتماع والحوار، وتقريب وجهات النظر، بمساعدة شخص محايد يسمى الوسيط القضائي وذلك محاولة للتوصل إلى حل ودي يقبله أطراف النزاع ، وللوساطة القضائية أهمية كبيرة في المادة العقارية تتمثل في:

تخفيف العبء على لقضاء العقاري، فالوساطة كأسلوب بديل لحل القضايا العقارية تهدف إلى حل النزاع في أقرب أجل وبأقل جهد وأقصر الطرق، وذلك من خلال ابعاد الشكليات والمراحل الموجودة في القضاء بغية تحقيق هدف أكبر وهو التقليل من القضايا أمام الجهات القضائية، لأن الوساطة تمتاز بالسرعة والسرية والمرونة والخصوصية وهذا ما يجعلها وسيلة فعالة في فض النزاعات،

يرجع اختيار الوساطة القضائية العقارية كبديل لفض المنازعات العقارية، كموضوع للدراسة لجملة من الدوافع الذاتية.

فبالنسبة للدوافع الذاتية تتمثل في:

1-أنه يندرج ضمن تخصص القانون العقاري والذي يربط ارتباطا وثيقا بواقع حياة الناس وتعاملاتهم في العقار الذي يعد أهم شيء في حياتهم فهو يعد ثروة كبيرة بالنسبة إليهم، كما أنه يرتبط بأحد المهن الحديثة.

2-محاولة الإلمام بهذا الجانب بالقدر الكافي من خلال التعريف بالموضوع الذي يعتبر جديدا ولم يتم تناوله في مسارنا الجامعي على وجه الخصوص، وذلك حتى يتعرف الطلبة والدارسين والباحثين على هذا الموضوع الذي له قدر كبير من الأهمية.

أما الدوافع الموضوعية فتتمثل في الآتي:

1-كثرة المنازعات التي تتعلق بالعقار وتشعبها والتي تكون عالقة أمام القضاء دون التوصل إلى حل لها، والتي تتطلب إجراءات طويلة من أجل البت فيها من طرف

القضاء، فالبحث في الموضوع يمكن أن يساهم في نشر ولو القدر القليل من الوعي بهذه المهنة وأهميتها في المادة العقارية في الجزائر.

الوساطة القضائية تمثل أحد الحلول البديلة عن القضاء لفض المنازعات العقارية فهي تخفف العبء على القاضي من خلال الدّور الذي يلعبه الوسيط لقضائي في عملية الوساطة كبديل لحل النزاع.

وتقوم هذه الدراسة على إشكالية رئيسية كالتالي:

ما مدى فعالية الوسيط القضائي في تسوية المنازعات العقارية؟

لتحليل الموضوع وإحاطته بالقدر الكافي من المعلومات والتوضيحات الممكنة تم اعتماد المنهجين التحليلي الذي يسمح بدراسة مختلف القواعد القانونية والإجرائية التي تضبط مهنة الوسيط القضائي العقاري، كما ساعد المنهج الوصفي في إعطاء صورة متكاملة إلى حد ما حول الوساطة القضائية في المادة العقارية سواء من الناحية النظرية أو الميدانية.

والهدف من تسليط الضوء على دور الوسيط القضائي في فض المنازعات العقارية بالتحديد من خلال هذه الدراسة يتمثل في الآتي:

1- التعرف على نظام الوساطة القضائية والقائم بها أي الوسيط القضائي.

2- تبيان دور الوسيط القضائي في الوساطة القضائية في المجال العقاري.

3- اعطاء لمحة عن الإطار التنظيمي للوساطة والقواعد المطبقة فيها ومجالاتها في التشريع الجزائري.

4- إبراز الأهمية الكبرى لهذا الموضوع بالنسبة للأطراف المتنازعة من أجل اللجوء إلى الوساطة وربح الوقت والجهد والتوصل إلى حل مرضي لهم، في المنازعات المطروحة في الساحة العقارية.

ولقد انطلقت هذه الدراسة من حيث انتهت بعض الدراسات التي سبقتها في مواضيع لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالموضوع خاصة منها:

1- مذكرة ماجستير بعنوان الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية الصلح والوساطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق ، جامعة بن عكنون الجزائر ، 2012.

2- أطروحة دكتوراه بعنوان مكانة الوساطة في تسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، تخصص قانون عام ، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، 2015.

في حقيقة الأمر واجهت عملية البحث في الموضوع جملة من الصعوبات تتمثل في:

1-بالرغم من وجود الدراسات التي تعالج الوساطة القضائية بشكل عام فقد وجدت صعوبة كبيرة في إيجاد مراجع حول الوساطة القضائية في المادة العقارية.

2-صعوبة إجراء دراسة ميدانية لدى وسطاء قضائيين عقاريين خاصة في ولاية تبسة نظرا لانشغالاتهم المتعددة فأغلبهم من الخبراء العقاريين.

اعتمادا على ما سبق وحتى يتم ضبط هذه الدراسة وعناصرها، فقد تم اعتماد التقسيم الثنائي المتوازن للحفاظ على اتزان الموضوع ووحدته، وسيتم معالجة الإشكالية المطروحة من خلال فصلين اثنين:

الفصل الأول: النظام القانوني للوسيط القضائي العقاري

الفصل الثاني: النظام الإجرائي للوسيط القضائي العقاري

الفصل الأول

النظام القانوني للوسيط القضائي العقاري

تعتبر الوساطة إحدى الوسائل البديلة لحل النزاعات لكونها ترتكز على نص تشريعي ينظمها وتعد من متممات الإجراءات القضائية لكنها رضائية تهدف إلى وضع حلول للمنازعة، وقبل أن تكون الوساطة وسيلة تستمد وجودها من القانون فهي ظاهرة اجتماعية، ساهمت في حل النزاعات عبر فترات تاريخية وانتقلت من مجالها الاجتماعي إلى مجالها القانوني من خلال تكريسها تشريعيا وتطويرها قضائيا[1]، وقد عالج المشرع الجزائري في القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/04/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية موضوع الوساطة التي تقوم على الحوار والتفاوض بين الأطراف المتنازعة من خلال شخص ثالث محايد سمي الوسيط فمهمة الوسيط الأساسية تكمن في إيجاد حل يلاءم طرفي النزاع فهو يمارس عملا استثنائيا بديلا لعمل القاضي لفض النزاع[(2)]، وما ينطبق على الوساطة القضائية في جميع المجالات ينطبق على الوساطة القضائية في المادة العقارية مع وجو بعض الاختلافات التي يفرضها محل النزاع ألا وهو العقار والذي يقتضي بعض الأحكام الخاصة والوضعيات المتعلقة بهذا الصنف من النزاعات، ويقتضي التطرق إلى النظام القانوني للوسيط القضائي العقاري ومن ثم التركيز على دوره في فض المنازعات العقارية إتباع التقسيم التالي:

المبحث الأول: مفهوم الوسيط القضائي العقاري

المبحث الثاني: نطاق تنفيذ الوساطة القضائية على المنازعات العقارية

[1] - قاشي علاء، (الوساطة القضائية كبديل لحل النزاعات المدنية) مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور – خنشلة، العدد 12، 09 جوان 2019، ص 175.

[2] -حسون محمد علي، نجاة حملاوي، (الوسيط القضائي في ضل القانون الإجراءات المدنية الإدارية الجزائري) ، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 15، 29 سبتمبر 2017، ص 161.

المبحث الأول: مفهوم الوسيط القضائي العقاري

لشخص الوسيط دور بارز في إنجاح الوساطة والوصول بالأطراف المتنازعة إلى تسوية ودية رضائية وهذا يحتم اختيار شخص كفؤ لها لذا يلزم علينا بيان تعريف للوسيط القضائي العقاري في مطلب أول وبيان المركز القانوني للوسيط القضائي العقاري، في مطلب ثاني، وبيان ضوابط مهنة الوسيط القضائي في المادة العقارية في مطلب ثالث.

المطلب الأول: تعريف الوسيط القضائي العقاري

تتمحور عملية الوساطة القضائية حول شخصية الوسيط القضائي وقدرته على إدارة المفاوضات وتقريب الآراء ضمن سياق ايجابي يجسد فيه الحلول الودية الممكنة للنزاع والتي يعمل فيها على إرضاء كافة الأطراف المتنازعة لذا وجب البحث عن تعريف شامل لشخص هذا الوسيط وبيان طبيعته القانونية والقانون الذي نص على الوسيط القضائي في الجزائر.

الفرع الأول: تعريف الوساطة القضائية لغة

– من معاني الوسيط في اللغة:

يقال: * **أوسط الشيء** :أفضله وخياره ولذا سمي الحسيب في قومه بالوسيط.

* **والمتوسط بين طرفي الشيء:** سمي وسيطا.

* **والمصلح بين اثنين:** سمي وسيطا[1].

وقيل في قاموس المحيط:" الوسيط: المتوسط بين المتخاصمين" ولا يخص ذلك بالتوسط بين المتخاصمين بل يشمل كل توسط بين اثنين فأكثر، وقيل فالصحاح: "التوسط بين الناس من الوساطة"، والمعنى الأخير هو الأنسب لموضوع البحث، فالوسيط القضائي هو المتوسط بين المتخاصمين[2].

فالوساطة لغة: كلمة جاءت من المصدر وسط، ووسط تعني ما يتوسط الشيء كبير أو صغير، كثير أو قليل وتعني أيضا ما يتوصل به إلى الشيء، أما كلمة وسط هي

[1] - عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، دار الميمان للنشر، المملكة العربية السعودية، 2013، ص 23.

[2] - المرجع نفسه، ص 24.

الكلمة التي تدل على الشيء الواقع بين طرفين. والوسط قد يأتي صفة وان كان أصله أن يكون إسما من قوله تعالى" وكذلك جعلناكم أمة وسطا"، سورة البقرة –الآية– 143، بمعنى عدلا فهذا تفسير الوسط وحقيقة معناه، وأنه اسم لما بين طرفي الشيء وأما الوسط بسكون السين فهو ظرف لا اسم على وزن نظيره في المعنى وهو بين[1].

الفرع الثاني: تعريف الوسيط القضائي العقاري اصطلاحا

يعرف الوسيط على أنه:" شخص محايد في نزاع قائم وليس طرف في هذا النزاع ولا يملك صلاحية فرض القرار على أطرافه وإنما دوره هو تسهيل عملية المفاوضات بين الأطراف المتنازعة ومساعدتهم على التوصل إلى حل يرضونه بإرادتهم".

وعرف الوسيط أيضا بأنه:" هو شخص حيادي يهدف ويسعى إلى مساعدة الأطراف في التوصل إلى تسوية ولا يقوم بفرضها ولكنه يساعد الأطراف على مراجعة خيارات التسوية، ولا يخاطب الوسيط المحكمة إلا من خلال بيان الاتفاق أو عدم الاتفاق على التسوية[2].

فالوسيط يساعد الأطراف على إيجاد حل للنزاع دون أن يفرض رأيه على طرفي النزاع فهو شخص يتصف بالمرونة والتقبل للرأي الآخر، فالوسيط ليس كالقاضي فهو لا يمتلك سلطة الإجبار أو الفرض بل يمتلك مكنة الاقتناع والإرضاء وبالتالي يمكن الأطراف من الاتفاق على حل ينهي نزاعهم بطريقة ودية، لهذا يستلزم تعيين الشخص الكفء والمناسب ليتولى مثل هكذا مهمة حساسة[3].

[1] - ملال خولة، الوساطة القضائية في الجزائر، دراسة استطلاعية حول مهمة الوسيط القضائي، رسالة ماجستير في علم الاجتماع التنظيم والديناميكيات الاجتماعية، جامعة بوزريعة الجزائر، 2012/2011، ص 53.

[2] - شروق عباس فاضل، سيف رشيد لطيف، (الطبيعة الخاصة لمهام الوسيط بين العمل القضائي و العمل الإداري)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الأول،جامعة النهرين، 14 مارس 2019، ص 190.

[3]- المرجع نفسه، ص 191.

الفرع الثالث: التعريف التشريعي للوسيط القضائي

المشرع الجزائري مثله مثل باقي التشريعات لم يعطي تعريف للوسيط القضائي إنما حدد آلية اختياره والإجراءات اللازمة لتعيينه ونص المشرع الجزائري على الوساطة القضائية في المواد من 994 إلى 1005 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقد نص المشرع على طبيعة شخص الوسيط القضائي وبين الشروط الواجب توفرها فيه بمعنى انه عرف لنا الوسيط القضائي إجرائيا، فالوسيط يعمل على مصالحة الطرفين المتنازعين والتوفيق بين مصالحهم المتضاربة وتتضمن مهمته مساعدة الطرفين على تفحص مصالحهما[1] واحتياجاتهما من أجل مساعدتهما على التفاوض وتبادل الوعود وإعادة تحديد علاقتهما بطريقة مرضية ومنصفة بالنسبة لكليهما ولا يملك الوسيط صلاحية اتخاذ القرار، ومثل هذه الحقيقة تجذب أطراف النزاع إلى عملية الوساطة لأن باستطاعتهما السيطرة على نتيجتها في نهاية الأمر، وتكمن سلطة الوسطاء في مصداقيتهم وفي ثقة الأطراف فيهم وفي مدى خبرتهم وقدرتهم على تعزيز عملية التفاوض ومعالجة القضايا المشابهة وجلب الأطراف للتحدث معا على أسس مصالح كل منهما إضافة إلى سمعة هؤلاء الوسطاء وأدائهم السابق[2].

المطلب الثاني: المركز القانوني للوسيط القضائي العقاري

الفرع الأول: الأساس القانوني لمهنة الوسيط القضائي العقاري

يتم تنظيم مهنة الوسيط القضائي في القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008 حيث نص المشرع على الوسيط القضائي في الكتاب الخامس في الطرق البديلة لحل النزاعات في الفصل الثاني تحت عنوان في الوساطة، من المواد 994 إلى 1005 منه حيث نص على الوسيط القضائي في المادة 994 مع انه لم يتطرق إلى تعريفه، واكتفى فقط بالشروط الواجب توفرها فيه، وبيان إجراءات تعيينه.

كما خصص المشرع الجزائري مرسوما تنفيذيا نص فيه على مهنه الوسيط القضائي هو المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1430 الموافق لـ

[1] -كريستو فرومور، عملية الوساطة (استراتيجيات عملية لحل النزاعات)، ترجمة فؤاد سروجي، مراجعة وتدقيق عماد عمر، ط 1، (د، د، ن)الأردن، 2017، ص 41.

[2] - المرجع نفسه، ص 42.

2009/03/10 الذي يحدد كيفيات تعيين الوسيط القضائي، في المواد من 01 إلى 16 منه، وبذلك بين المشرع الأهمية الكبرى للوسيط القضائي ودوره في الوساطة القضائية التي تعتبر وسيلة ودية لفض المنازعات سواء في الجانب المدني أو العقاري وغيرها ...الخ.

الفرع الثاني:الطبيعة القانونية للوسيط القضائي

نص المشرع الجزائري في المادة 997 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008 على أنه:" تسند الوساطة إلى شخص طبيعي أو إلى جمعية.

عندما يكون الوسيط المعين جمعية، يقوم رئيسها بتعيين احد أعضاءها لتنفيذ الإجراء باسمها ويخطر القاضي بذلك."[1]

فقد بينت هذه المادة الأشكال التي ينصرف إليها الوسيط القضائي،فإما:

1- أن يكون جمعية يلجا رئيسها إلى تعيين أحد الأعضاء لتنفيذ إجراء الوساطة باسمها ويخطر بذلك القاضي ومثالها جمعية الخبراء العقاريين.

2- أن يكون شخصا طبيعيا وتتحدد شروطه وفقا لما جاء في نص المادة 998 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومعنى ذلك أن الطبيعة القانونية لشخص الوسيط القضائي هي نوعين فإما أن يكون شخصا طبيعيا وإما أن يكون شخصا معنويا[2].

[1]- القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008 المؤرخ في 25 فيفري 2008، الجريدة الرسمية رقم 21 لسنة 2008.

[2]- دليلة جلول، الوساطة القضائية في القضايا المدنية والإدارية، (د ، ط) ، دار الهدى للنشر، – عين مليلة– الجزائر، 2012، ص 66.

الفرع الثالث : مسؤولية الوسيط القضائي

للوسيط واجبات وهي احترام أجل الوساطة وبذل عناية الرجل الحريص الذي يتحلى بالنزاهة والحياد تماشيا واليمين القانونية التي أداها وإلا تعرض للشطب من قائمة الوسطاء القضائيين وإذا كان المرسوم التنفيذي رقم 100/09 الذي يحدد كيفيات تعيين الوسيط القضائي قد أشار إلى شطب الوسيط القضائي من قائمة الوسطاء في حالة إفشاء السر تجاه الغير فإن هذا لا يعفيه من تحمل المسؤولية طبق للقواعد العامة في حالة الإضرار بالخصوم أو بالمجتمع[1].

1-حدود مسؤولية الوسيط القضائي:

لا يخضع الوسيط في مسؤولية لنظام المخاصمة لأنه لا يعتبر قاضيا، فلا يجوز لأحد طرفي النزاع أو كليهما إتباع إجراءات مخاصمة القضاة عند المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به أو بهما بسبب خطأ ارتكبه الوسيط أثناء مباشرة الوساطة، وإنما يخضع للقواعد العامة في المسؤولية المدنية كفرد عادي ويعتمد معيار الشخص المعتاد وهو معيار موضوعي يقتضي عدم مؤاخذة الوسيط إلا إذا صدر منه خطأ لا يصدر من الوسيط العادي في نفس الظروف التي صدر فيها هذا الخطأ، وترفع عليه دعوى المسؤولية بالإجراءات المعتادة لرفع دعوى عادية وتختص بها المحكمة المختصة طبقا لقواعد الاختصاص القضائي وتعتبر دعوى مسؤولية مدنية مهنية تخضع للقواعد العامة في دعاوى المسؤولية المهنية عندما يخرج الوسيط عن السلوك المعتاد في مهنة الوساطة وذلك بالنظر لما لمهمة الوساطة من طابع مهني خاص مرجعه العادات المهنية فالطابع المهني لخطأ الوسيط سيشكل معيارا خاصا لتقدير خطأ الوسيط عند مساءلته قانونا[2].

[1] - بوزنة ساجية، الوساطة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة مقدمة لنيل ماجستير في القانون العام، تخصص القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012، ص 24.

[2] - خيري عبد الفتاح السيد الباتوني، المرجع السابق، ص 139.

2-مسؤولية الوسيط تجاه طرفي النزاع:

يرتبط الوسيط في النزاع بطرفي النزاع بعقد وساطة، وبقبول الوسيط مباشرة مهمة الوساطة يصبح مرتبط مع طرفي النزاع بعقد، ويتولد عن هذا العقد مجموعة من الحقوق والالتزامات المتبادلة لكن طرف تجاه الطرف الآخر، ومن ثم يسأل الوسيط طبقا للقواعد العامة في القانون المدني للمسؤولية العقدية ويرجع سبب نشأة مسؤولية الوسيط إلى عدم قيام الوسيط بالواجبات المفروضة عليه [1]، ويمكن أن تكون في بعض الحالات مسؤولية الوسيط تجاه طرفي النزاع مسؤولية تقصيرية تقوم على أساس الخطأ وفقا للقواعد العامة في القانون المدني للمسؤولية التقصيرية ويكون ذلك عند عدم وجود عقد وساطة بين الوسيط وطرفي النزاع، أو عندما يكون عقد الوساطة باطلا بطلانا مطلقا لتخلف أحد أركان عقد الوساطة كالرفض والمحل والسبب[2].

المطلب الثالث: ضوابط مهنة الوسيط القضائي العقاري

تحتاج مهنة الوسيط القضائي العقاري إلى معايير معتمدة دوليا تضبط سلوك الوسطاء القضائيين، وتنظم مهنتهم كما تتطلب توافر مجموعة من المهارات وهو ما سيتم التطرق إليه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: المعايير الدولية لسلوك الوسائط القضائيين

تم اعتماد هذه المعايير سنة 1994 من قبل نقابة التحكم الأمريكية SPIDR(من حيث المبدأ) ونقابة المحامين الأمريكيين القسم الخاص بحل النزاعات وإن المبادرة لهذه المعايير جاءت من مجموعات مهنية ثلاثة هي:

نقابة التحكيم الأمريكية ونقابة المحامين الأمريكيين ونقابة المختصين في حل النزاع، والهدف من هذه المبادرة كان تطوير مجموعة من المعايير كإطار عمل عام لممارسة الوساطة وهذا الجهد يعتبر خطوة لتطوير هذا المجال وكأداة لمساعدة الممارسين فيه

[1] - خيري عبد الفتاح السيد الباتوني، المرجع الساب، ص 140.

[2] - المرجع نفسه، ص 141.

كبداية وليس كنهاية[1] والقصد من معايير السلوك للوسطاء هو أداء ثلاثة (03) وظائف رئيسية هي دليل على سلوك الوسطاء وإعلام الأطراف المشاركة وترويج الوساطة كعملية لحل النزاعات فالمعايير تجتذب القوانين الموجودة لسلوك الوسطاء وتأخذ بعين الاعتبار مواضيع ومشاكل ظهرت من ممارسة الوسطاء حيث تم عرضها على أمل أن تعمل كوظيفة تعليمية لتقديم المساعدة للأفراد والتنظيمات والمؤسسات المشاركة في الوساطة[2]

أولا: المعايير المتعلقة بشخص الوسيط القضائي

1-معيار الكفاءة: على الوسيط الإقدام على الكفاءة عندما لا يجد في نفسه الكفاءة الضرورية التي من شأنها أن ترضي التوقعات الضرورية لأطراف النزاع، من الممكن اختيار أي شخص ليكون وسيط شريطة أن تحضى كفاءته ومؤهلاته برضى الأطراف على أن يكون الوسيط المتفق عليه قد حصل على تدريب على أعمال ومهارات الوساطة لمدة أربعين ساعة من جهة مؤهلة ومعتمدة يحددها المجلس القضائي وأن تكون لديه خبرة في مجال عمله لا تقل عن 5 سنوات وأن يكون مشهود له بالنزاهة والحياد والأخلاق الحميدة،[3]، على الوسيط أن يحضر برامج تثقيفية وأنشطة أخرى للحفاظ على الارتقاء بمعرفة ومهارات الوسيط المرتبطة بمجال الوساطة .

2-معيار الحياد والنزاهة: على الوسيط إدارة الوساطة بطريقة حيادية لأن حيادية الوسيط هي أساسية لعملية الوساطة وعلى الوسيط القيام بالوساطة فقط في القضايا التي يكون فيها محايدا وعادلا، وإذا كان الوسيط لا يستطيع أن يدير عملية الوساطة بحيادية عندها يكون ملزما بالانسحاب وعلى الوسيط تجنب أي سلوك يوحي بمظهر التحيز لأحد الأطراف وتتعزز جودة الوساطة عندما تكون الأطراف على ثقة بحيادية الوسيط[4].

---

[1]- بشير الصليبي، الحلول البديلة للنزاعات المدنية ، الوساطة القضائية (أنواعها، المدنية، الإجبارية، الوساطة في القضايا العائلية والطلاق ، التجارية) دراسة مقارنة مع النظام القضائي والقانون الأمريكي، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان الأردن 2010، ص 174

[2]- المرجع نفسه، ص 175.

[3]- عروي عبد الكريم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية،الصلح والوساطة القضاية طبقا لقانون الإجراءات المدية والإدارية،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق جامعة بن عكنون الجزائر، 2012، ص 93.

[4]- بشير الصليبي، المرجع السابق، ص 176.

3-معيار السرية: على الوسيط أن يحافظ على سرية المعلومات التي يحصل عليها من خلال عملية الوساطة إلا إذا اتفق على خلاف ذلك أو إذا كان القانون المطبق يتطلب خلاف ذلك، على انه يجوز للوسيط إفشاء المعلومات التي تحصل عليها من خلال عملية الوساطة في حالة قبول الأطراف على جواز ذلك، ولا يجوز للوسيط أن يدلي لغير المشاركين في عملية الوساطة أي معلومة حول الكيفية التي تعاطى بها الأطراف في الوساطة على أنه يجوز للوسيط إذا تطلب الأمر أن يعد تقرير يبين فيه مدى التزام الأطراف بالحضور وفيما إذا توصلوا لأي تسوية[1]، وعلى الوسيط أن يبين للأطراف مدى السرية التي ينبغي عليهم مراعاتها بالمحافظة على المعلومات التي تحصلوا عليها من خلال عملية الوساطة.

4-معيار الجودة: على الوسيط أن يقوم بالوساطة طبقا لهذه القواعد وبطريقة تعزز الاجتهاد وحسن التوقيت والسلامة وحضور المشاركين المناسبين، وحضور الأفراد وعدالة الإجراءات وكفاءتها وتعزيز الاحترام المتبادل بين كافة المشاركين.

أ-فعلى الوسيط أن يوافق على القيام بمهمة الوساطة فقط عندما يكون مستعدا لمنح الالتزام و الاهتمام الضروريين لإجراء عملية وساطة فعالة[2].

ب-كما أنه على الوسيط أن يقبل القيام بمهمة الوساطة فقط في الحالات التي يتمكن فيها من تلبية التوقعات المعقولة للأطراف بشأن توقيت الوساطة ونتائجها في حل النزاع.

ج-على الوسيط أن يعزز الصدق والصراحة بين جميع الأطراف[3]، و ينبغي أن لا يحرف وبشكل متعمد أي واقعة أو ظرف مادي عمل الوساطة.

ثانيا: المعايير الخاصة بعلاقة الوسيط مع أطراف النزاع

يضبط العلاقة بين الوسيط وأطراف النزاع معيارين هما:

[1]- دليلة جلول، المرجع السابق، ص 86.

[2]- علي محمود الرشدان، المرجع السابق، ص 175.

[3]- المرجع نفسه، ص 175.

1-معيار الخيار الذاتي: على الوسيط القيام بعملية الوساطة على أساس مبدأ الخيار الذاتي للأطراف ومعناه قيام طرفي النزاع باللجوء إلى الوساطة طوعيا ودون ضغوط بحيث يكون لكل منهم كامل ومطلق الحرية باتخاذ الخيارات بالنسبة لعملية الوساطة بحد ذاتها ونتائجها ولأطراف النزاع حرية الاختيار في أي مرحلة من مراحل عملية الوساطة بما في ذلك انتقاء الوسيط ، تصميم عملية الوساطة ، المشاركة في الوساطة، الانسحاب منها ومن نتائجها[1]، فعلى الوسيط إدراك بأن الوساطة مبنية على مبدأ تقرير المصير من قبل الأطراف، فإن تقرير المصير هو المبدأ الرئيس في الوساطة.

فالوسيط يقدم المعلومات حول عملية الوساطة ويطرح المواضيع ويساعد الأطراف على دراسة الخيارات والدور الرئيسي للوسيط هو تسهيل الحل الطوعي للنزاع ويجب إعطاء الأطراف الفرصة للنظر في كل الخيارات المقترحة، ولا يستطيع الوسيط شخصيا ضمان اتخاذ كل طرف خيارا مدروسا بصورة تامة للوصول إلى اتفاقية خاصة لكنها ممارسة جيدة له لجعل الأطراف على علم بأهمية استشارة مختصين آخرين عندما يكون ذلك ضروريا للمساعدة في اتخاذ قرارات مدروسة[2].

2-معيار تنازع المصالح: على الوسيط تجنب أي تضارب مصالح أو أن يظهر بمظهر يعطي انطباع بوجود تنازع مصالح سواء أثناء عملية الوساطة أو بعد انتهائها وقد تتأثر مسألة تنازع المصالح إذا ما تدخل الوسيط بموضوع النزاع المعروض أو من وجود علاقة بين الوسيط أو أي طرف من أطراف عملية الوساطة سواء كانت هذه العلاقة في الماضي أو في الحاضر أو علاقة شخصية أو مهنية قد تضع حقيقة حياد الوسيط موضوع تساؤل[3]، على الوسيط إجراء تدقيق معقول على الحقائق لغاية التثبت أنها قد لا تخلق انطباع لدى تفكير الرجل العادي عن احتمال لوجود تنازع مصالح لهذا الوسيط وقد تختلف تساؤلات الوسيط وتصرفاته بهدف تحديد أوجه تضارب المصالح بناءا على فترة

[1]- عروي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 96.

[2]- بشير الصليبي، مرجع سابق، ص 175.

[3]- عروي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 95.

مزاولته للوساطة[1]، إذا كانت مسألة تعارض المصالح للوسيط تؤدي إلى التشكيك في نزاهة عملية الوساطة بصورة مطلقة فعلى الوسيط أن ينسحب أو يرفض متابعة الوساطة بغض النظر عن رغبة أو اتفاق الأطراف الصريح على خلاف ذلك، وبعد انتهاء عملية الوساطة يتوجب على الوسيط أن لا يقيم علاقة غير مهنية مع أي المشاركين في عملية الوساطة بصورة قد تثار معها الشكوك بشأن نزاهة الوساطة [2].

الفرع الثاني: مهارات الوسيط القضائي العقاري

إن القيام بمهمة الوساطة يتطلب توافر مجموعة من المهارات في شخص الوسيط والتي يستطيع توظيفها بصورة تسهل وتساهم في الوصول إلى حل للنزاع المحال إليه، ويحتاج الوسيط إلى عدة مهارات تساعده على التحكم في مشاعر وقدرات الأطراف المتنازعة بما يخدم ذلك عملية الوساطة ومن بين هذه المهارات ما يلي:

1-مهارة التخاطب والمساعدة: حيث أن دور الوسيط هنا هو مساعدة أطراف النزاع في النقاش والتفاوض حول أفضل صيغة لفصل النزاع ، كما أنه يقوم بالمتابعة والملاحظة من خلال تهيئة المعلومات الكافية لتفهم أصل النزاع أو أسباب ومواقف واهتمامات أطراف النزاع ، بالإضافة إلى قيامه بجمع المعلومات ويتم ذلك بطرح [3] الأسئلة وهي الأداة الرئيسية لتحقيق هذه الغاية وتكون إما بطرح أسئلة مفتوحة والتي يتم من خلالها تهيئة الأطراف لشرح مواقفها أو مشاعرها ورؤيتها للنزاع ، أو أن يطرح الأسئلة المحددة التي يتم فيها الاستفسار عن مواقف محددة وواضحة وبدون الاسترسال[4].

2-مهارة الإصغاء (الاستماع): من المهم في تطوير مهارة الإصغاء التمييز بين النواحي الحقيقية والواقعية المادية المحسوسة للنزاع وبين المشاعر والأحاسيس العاطفية

---

[1]- دليلة جلول، المرجع السابق، ص 83.

[2]- علي محمود رشدان، المرجع السابق، ص 172.

[3]- زينب وحيد دحام، الوسائل البديلة عن القضاء (الصلح، التحكيم، التوفيق، الوساطة) لحل النزاعات، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، 2017، ص 60.

[4]- المرجع نفسه، ص 60.

التي تتجاوب مع هذه الحقائق، فالوسيط الذي يصغي ويستمع، حقيقة سوف يسمع الحقائق وكذلك يفهم ويستوعب العواطف التي ترتبط بها، فيجب أن يستمع الوسطاء ويصغون أيضا لكي يستوعبوا ويميزوا بين مصالح الأطراف ومواقفهم فمهارات الاستماع ضرورية، فالوسيط يستمع ليكتسب المعلومات ولكي يعمل على إيجاد نموذج السلوك للأطراف المتنازعة[1]، فالأطراف الذين يؤمنون أن شخصا ما قد استمع حقيقة لهم هم أكثر ميلا نحو أن يكونوا قانعين راضين بالعملية، وتطوير مهارات استماع جيدة ليست مجرد آلية حدسية بل يجب أن يكون الوسطاء منتبهون إلى الإشارات والتلميحات حول ما يدور بين الأطراف، ويجب عليهم أن يركزوا على فهم واستيعاب ما الذي قد تم قوله، وأن يعيدوا بث هذا الفهم إلى الأطراف مستخدمين تقنيات إصغاء نشطة وفعالة[2].

3-مهارة إعادة الصياغة المحايدة: وهي أسلوب يجب أن يتبعه الوسيط أثناء إجراءات الوساطة، وذلك بإعادة صياغة العبارات التي يتلفظ بها الأطراف من أجل التعبير عن وجهة نظرهم بموضوع النزاع وذلك بطريقة محايدة عن طريق استعمال الأطراف، بقدرة الوسيط على حل النزاع وإدارة عملية التفاوض، بحيث يحاول دائما أن يوجه الطرفين إلى التركيز على النقطة الأساسية في النزاع[3].

4-مهارة الاستجواب وطرح الأسئلة: يتم الحصول على المعلومات عادة عن طريق طرح الأسئلة أو الاستجواب وتلك العملية يجب أن تقوي وتدعم دوما حيادية الوسيط ونزاهته وعدم تحيزه، والطريقة الجيدة لذلك هي أن تستخدم أسئلة ذات نهايات مفتوحة، ومع تطور حلقة الوساطة ومع حيازة معلومات إضافية فيجب أن يبقى طرح التساؤلات أمرا غير ذي طابع الأحكام (كمن يصدر أحكاما قضائية)[4].

---

[1] - بشير الصليبي، المرجع السابق، ص 70.

[2] - المرجع نفسه، ص 71.

[3] - حمة مرامرية، (نظام الوساطة القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 03، ديسمبر 2019، ص 28.

[4] - بشير الصليبي، المرجع السابق، ص 73.

5-مهارة الملاحظة والمشاهدة: يحصل الوسيط على المعلومات أيضا عبر مراقبة أو مشاهدة ما تفعله الأطراف وتصرفها بوجود كل منها وكذلك في الاجتماع المنفرد، ومتى تصبح صامتة ومتى يبدون مستقرين ومتوتري الأعصاب وغير مرتاحين وغير مستقري البال ويجب أن يقوم الوسيط بتفسير أو ترجمة وسائل الاتصالات أو طرق التخاطب غير الشفهية مثلا لغة الجسد والصلة التي تقيمها العيون، هل رفض احد الطرفين النظر إلى الآخر علامة على التوتر العصبي أم هي دلالة على حالة العداء المستعر بينهما؟ ولدى ملاحظة أو مراقبة الطرفين فمن المهم أن يكون حذرا من الفروقات الثقافية المختلفة المحتملة[1].

6-مهارة (فن) الاعتذار والاعتراف: يقصد بالاعتذار في هذا المجال ذلك الأسلوب الذي يتبعه الوسيط مع أطراف النزاع من أجل تخفيف انفعالاتهم العاطفية وذلك باستعمال ألفاظ تحمل في طياتها طلب الوسيط من الطرف الذي يخاطبه التماس الأعذار للطرف الآخر بسبب تصرف بدر منه أما الاعتراف هو تسليم بواقعة معينة دون الإقرار بالخطأ والمسؤولية عن تلك الواقعة ومن ثم فالاعتذار يقوم على إقرار من جانب المعتذر بخطأ منه، في حين أن الاعتراف يعبر عنه الوسيط، وفي كل الاحوال يجب على الوسيط أن يكون حريصا في استخدام هذه الفنيات في الأوقات والمواضع الملائمة حسب ظروف الحال[2].

7-مهارة إدامة الوساطة وتكاملها: إن تكامل آلية الوساطة أمر حساس ومهم في الوساطة، فإذا كانت آلية الوساطة متكاملة، ستكون إدامتها وصيانتها أمر ثابت ودائم ويجب على الوسطاء أن يحذروا ويتنبهوا لإمكانية القصور العضوي والعقلي والإكراه وانعدام العدالة وكذلك خلل ميزان قوى التفاوض بين الأطراف وهذا الحذر والتنبه منسجم ومتطابق مع القواعد الخاصة للوساطة[3].

[1]- بشير الصليبي، المرجع السابق، ص 75.
[2]- حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 28.
[3]-بشير الصليبي، المرجع السابق، ص 75.

8-فن تحديد أولويات النزاع: بحيث يقوم الوسيط بتحديد المسائل الجوهرية للنزاع والأكثر أهمية ليتم التركيز عليها عند لقاءاته والمناقشة مع الأطراف، وبصفة عامة حتى ينجح الوسيط في المهام المسندة إليه يجب أن يتلقى تكوينا تطبيقيا في فن الوساطة وبالأساس التدريب على فن التفاوض وإدارة النزاع، كما يجب أن يتحلى بالعدل والحياد، والإنصات الجيد مع التواصل السليم والواضح[1].

[1]- حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 28.

المبحث الثاني: نطاق تنفيذ الوساطة القضائية على المنازعات العقارية

إن الوساطة القضائية العقارية هي إجراء أدرجه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008 من أجل تبسيط إجراءات القسمة القضائية بما يعود على المتقاضي بالفائدة من حيث اقتصاد الجهد والمال وخاصة الوقت، والمشرع الجزائري خص هذا الإجراء باثني عشر (12) مادة تحكمه ضمنها في قانون إ.م.إ من المادة 994 إلى المادة 1005 وأهم مادة في هذه المواد هي المادة 994 وهي بمثابة المدخل الذي يعرف الوساطة، حيث تلزم القاضي بعرض الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء القضايا العمالية وقضايا شؤون الأسرة وكل ما من شأنه المساس بالنظام العام، حيث يستفاد من هذه المادة أنه يجوز إعمال الوساطة في القضايا العقارية بمعنى أن المشرع الجزائري أخضع المنازعات العقارية إلى إجراء الوساطة وبذلك سيتم التطرق إلى بعض القضايا العقارية على سبيل المثال لا على سبيل الحصر والتي يمكن حلها عن طريق الوساطة القضائية أو بالأحرى بتدخل وسيط قضائي مختص في الجانب العقاري وسيتم التطرق إليها كالآتي في المطلب الأول الذي يتناول دعوى قسمة المال الشائع والمطلب الثاني: دعوى المطالبة بحق المرور، وفي المطلب الثالث سيتم التطرق إلى دعاوى المطلات والحدود.

المطلب الأول: دعوى قسمة المال الشائع

اكتفت المادة 722 من القانون المدني الجزائري بالقول أنه " لكل شريك أن يطلب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى القانون ".

وعرفت المادة القسمة على أنها السبيل لإزالة الشيوع وبمقتضاها يختص كل شريك بجزء يتناسب مع حصته في المال الشائع [1].

[1]- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة(اكتسابها، إثباتها، حمايتها، قسمتها)، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 87.

الفرع الأول: تعريف الملكية الشائعة

عرفت المادة 713 ق.م.ج الملكية الشائعة بقولها: " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك"، فالشيوع هو الوضع القانوني الناتج عن تعدد المالكين للحق العيني دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه، وبالتالي هو حالة قانونية يكون فيها الحق العيني مملوكا لعدة أشخاص دون تحديد نصيب كل منهم ماديا في الشيء لكنه يتعين معنويا في الحق نفسه[1]، والشيوع قد يكون باتفاق شخصين أو أكثر كشركاء في العقار سواء أكان أرض أو بناية وإما عن طريق الوصية كأن يوصي شخص بعقار لعدة أشخاص وإما عن طريق الميراث والحالة الأخيرة هي الأكثر شيوعا وانتشارا، و قد يكون الشيوع عن طريق التقادم كان يحوز عدة أشخاص عقار عن طريق الحيازة المؤدية إلى الكسب بالتقادم(التقادم المكسب) وقد يكون عن طريق الهبة كأن يهب شخص عقار لعدة أشخاص أو أن يهب حقه على الشياع وقد تتعدد صور الشياع[2]، والملكية الشائعة كما تكون بين الأشخاص الطبيعيين فيما بينهم، قد تكون أيضا بين الأشخاص الطبيعيين والشخص الاعتباري، أي بين الخواص والدولة وقد تكون حالة الشياع بين أشخاص معنوية.

وحالة الشياع بين الأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوية ورد النص عليها في المواد من 97 إلى 99 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، كما أن المرسوم التنفيذي رقم 91 – 454 المؤرخ في 1991/11/23 تكلم في المادة 39 وما يليها على كيفية تقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص والذي تلته مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 1999/07/19 والتي تحدد كيفية تقسيم العقارات المشاعة بين الدولة والخواص والتي وضحت أن عملية التقسيم تكون إما وديا وإما قضائيا وفق أحكام القانون المدني في المواد من 724 إلى 728 [3]، وللشياع عدة أنواع وهي:

[1]- يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 64.

[2]- المرجع نفسه، ص 65.

[3]- المرجع نفسه، ص 65

1-الشياع العادي (الاختياري): هو الشياع الذي يتحقق عن طريق الواقعة القانونية مثل الحياز المؤدية إلى التملك عن طريق التقادم المكسب.

2-الشياع الإجباري: ومثاله الملكية المشتركة في العقارات التي لا يكون لأصحابها حرية التصرف فيها لأنها ملكية مشتركة.

وللخروج من حالة الشيوع يلجأ أصحاب الملكية المشاعة إلى إجراء القسمة سواء كانت قسمة اتفاقية (رضائية) أو قسمة قضائية وهذا من حيث إرادة المالك وهو موضوع الدراسة، أما من حيث شمول القسمة فهناك قسمة كلية (نهائية) وقسمة جزئية، ومن حيث قابلية المال المشاع للقسمة فنجد قسمة عينية وقسمة قضائية والتي تندرج ضمن القسمة القضائية.

الفرع الثاني: إجراءات القسمة القضائية للمال الشائع

ما تم تسجيله ميدانيا يوضح أن هناك نوع من القضايا العقارية في الكثير من الأحيان يلجأ فيها الأطراف إلى الوساطة خاصة منها القسمة.

1-تعريف القسمة: القسمة هي العملية التي تهدف إلى إنهاء حالة الشيوع واختصاص كل شريك بجزء مفرز من الشيء الشائع يعادل حصته الشائعة قبل القسمة، كذلك فإن القسمة هي السبيل لإزالة الشيوع وبمقتضاها يختص كل شريك بجزء يتناسب مع حصته في المال الشائع، فالقسمة هي الوسيلة التي ينقضي بها الشيوع وهي التصرف القانوني الذي حدد المشرع للمشتاعين للخروج من حالة الشيوع[1]، والقسمة هي تلك العملية القانونية التي بمقتضاها يزول الشيوع وذلك بإخراج المالك من ملك شائع إلى ملك مفرز، أي مقسم ومحدد تحديدا ماديا واضح المعالم، يستأثر به لوحده دون مزاحمة احد الشركاء.

2-قسمة المال الشائع: إن تعدد الملاك على الشيوع يؤدي إلى خلق صعوبات في شأن استغلال المال الشائع والتصرف فيه، حيث يتطلب في الأصل أن يتم ذلك باتفاقهم جميعا وقد وضع المشرع الجزائري تنظيما قانونيا للملكية الشائعة يبنى على عدم استغلال الشركاء في ملكيتهم للمال،ومنه يمكن القول بأن قسمة الشائع هي إجراء يختص بموجبه كل شريك في المال الشائع بجزء منه يتناسب مع حصته، فبالرجوع إلى نص المادة 722

[1]- غنى حسون طه، محمد طه البشير، الحقوق العينية، الطبعة الثالثة، العاتك لصناعة الكتاب للنشر، القاهرة، 2009، ص117.

ق. م المذكورة سابقا يتبين من فحواها أن الأصل أن يكون لكل شريك الحق في طلب القسمة حتى يتخلص من حالة الشيوع وهذا الحق لا يسقط بالتقادم فيستطيع الشريك أن يطلب القسمة في أي وقت أثناء قيام حالة الشيوع، ومع ذلك فإن حق هذا الشريك في طلب القسمة قد يقيده نص في القانون أو اتفاق بين الشركاء كما أعطى المشرع الحق في قسمة العقار من دون طلب الشركاء وذلك في الحالة التي يتعارض فيها الشركاء الذين يمثلون الأقلية تصرف الشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع العقار الشائع في الملكية الشائعة[1].

3-الحق في طلب القسمة: الأصل أنه يحق لكل شريك في الشيوع طلب قسمة المال الشائع قسمة نهائية وتحديد وإقرار نصيبه وأنصبة غيره من الشركاء وهذا طبقا لنص المادة 722 ق. م" لكل شريك أن يطلب قسمة المال الشائع ما لم يكن مجبر على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنح القسمة إلى أجل يتجاوز (05) خمس سنوات، فإذا كان الأجل بهذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه"، وقد منح القانون هذا الحق لكل شريك منفردا ذلك لطبيعة الشيوع وما يثيره من نزاعات بين الشركاء في الكثير من الأحيان ونظرا لتداخل وتشابك حقوقهم على الشيء الواحد، وبما أن هذا الحق متفرع عن حالة الشيوع فإنه يثبت لكل شريك ومن يحل محله في حصة شائعة كما أن طلب القسمة لا يمكن أن يسقط بعدم الاستغلال أي أن مرور الزمن الذي تنقضي به الحقوق لا يسري على طلب القسمة، كما أن هذا الحق لا يصح التنازل عنه وكل تنازل عنه يعد باطلا[2].

4-القسمة القضائية للمال الشائع وإجراءاتها: إذا لم يجمع الشركاء على إجراء القسمة اتفاق أو كان بينهم محجور عليه وأراد بعضهم الخروج من الشيوع، فلا يكون أمامهم إلا أن يلجأ إلى القسمة القضائية التي تبدأ إجراءاتها برفع دعوى القسمة على باقي الشركاء أمام المحكمة المختصة وهذا ما أكده نص المادة 724 القانون المدني الجزائري" إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة.."، فالقسمة القضائية تجب في حالتين الأولى

[1]- خالدي أحمد، القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني، (د.ط)، دار هومة للنشر، الجزائر، 2008، ص22.

[2]- المرجع نفسه، ص22.

إذا لم تجمع أراء الشركاء على القسمة الاتفاقية وأراد أحدهم الخروج من الشيوع، والثانية إذا كان بين الشركاء من لا تتوفر فيه الأهلية التعاقد ففي هذه الحالة لا يمكن مبدئيا إزالة الشيوع عن طريق القسمة الاتفاقية بل لابد من اللجوء إلى القسمة القضائية وهذا ما ذكره نص المادة 723 فقرة 2 القانون المدني الجزائري [1]، والقسمة القضائية تحتاج إلى رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري للمحكمة المختصة إقليميا والمطالبة بتعيين خبير وكل ذلك استنادا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأحكام المادة 724 من القانون المدني الجزائري.

ولرفع دعوى إنهاء حالة الشياع أوجب القانون تحرير عريضة تسمى بعريضة افتتاح الدعوى والتي تتضمن جملة من البيانات المحددة في المواد 14 و 15 من قانون الإجراءات م . إ، ولقبول الدعوى فبالإضافة إلى شرطي الصفة والمصلحة وأحكام نص المادة 13 من ق –إ–م–إ أوجبت المادة 724 القانون المدني الجزائري تحت طائلة عدم قبول الدعوى ، دعوة جميع الشركاء[2]، فالقسمة القضائية تكون على نوعين إما :

أ)القسمة العينية: هي القسمة التي تتم بتقسيم الشيء المشترك إلى عدة أقسام مفروزة بعضها عن البعض تتفق مع الحصص الشركاء الذين يستقل كل واحد منهم بقسم يتناسب مع حصته، فهي تعتمد على حصول كل شريك على جزء عيني من المال الشائع متى أمكن ذلك، بالإضافة إلى هذه القسمة لا تتم إلا في الملك القابل للتجزئة الطي يظل الانتفاع به ممكنا بعد تقسيمه، ولا يقضي تقسيمه إلى إحداث نقص كبير في قيمته، كما تخضع دعوى القسمة العينية للمال الشائع للقواعد والإجراءات الخاصة بالدعوى الموضوعية من حيث الآجال وطرق الطعن العادية وغير العادية[3].

أ)قسمة التصفية: قسمة التصفية هي قسمة تعتمد على بيع المال الشائع بالمزاد العلني أو بدونه واقتسام ثمن البيع على الشركاء كل بنسبة حصته، وتجدر الإشارة إلى قسمة التصفية يلجأ إليها عادة عندما يكون الشيء المشترك غير قابل للقسمة العينية و هذا ما أكده نص المادة 728 من القانون المدني الجزائري يقولها: " إذا تعذرت القسمة العينية،

---

[1]- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، (د.ط)، دار المطبوعات الجامعية للنشر، (د.ب.ن)، 1997، ص 85.

[2]- يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 145.

[3]- رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 85.

أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، بيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، و تقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذ طلبوا هذا بالإجماع "، فالمحكمة عند نظرها في دعوى إنهاء حالة الشياع لا سيما إذا تعلق الأمر بعقار سواء كان أرض أو بناية غالبا من تعين خبيرا أو أكثر حسب الاختصاص[1].

الفرع الثالث: دور الوسيط في قسمة المال و الشائع

حتى يتم إبراز دور الوسيط القضائي في القسمة القضائية للمال الشائع يجب العودة إلى الحالة التي كانت تتم بها القسمة القضائية قبل إدراج الوساطة القضائية أو إلى الحالة التي يرفض فيها الخصوم الوساطة القضائية والمقارنة بين النتائج.

1-في حالة القسمة القضائية العادية (الحالة العادية لسير الدعاوى):

مثال:

إذا أراد مالكون لعقار على الشيوع الخروج من الشيوع ولجأوا إلى العدالة من أجل القسمة القضائية، ففي هذه الحالة فإن القسمة القضائية مسألة فنية بحتة يتعين فيها على القاضي اللجوء إلى مختص، بمعنى اللجوء إلى خبير عقاري معتمد لدى المحكمة[2].

أ-الأمر بتعيين الخبير: تعيين الخبير يتم بموجب حكم، وبعد صدور هذا الأخير يتسلمه الطرف المستعجل في القضية ويبلغه للخير العقار يبعد دفع التسبقة عن طريق محضر قضائي.

فالخبير العقاري: هو التقني الذي يقوم بقياس العقارات سواء كانت مبنية أو لا، ويحدد معايير تلك القياسات [3]، وهو شخص له خبرة فنية في اختصاصات معينة، يقوم بالمهام المسندة إليه بموجب حكم قضائي لغرض إنارة الجهة القضائية التي عينته قصد الفصل في الدعوى، كما أنه شخص تحصل على معارف عليمة في مجال معين وله خبرة

[1]- رمضان أبو السعود، المرجع السابق ، ص 85.

[2]- تصريح الوسيط القضائي العقاري المعتمد محمد عداوري، وسيط بمدينة الجزائر، مختص في المادة العقارية، 2017.

[3]- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، (د . ط)، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004، ص 121.

وتجربة ويلجأ لخدماته لجمع معلومات وتحليلها وإعطاء حوصلة أو خلاصة قد تساعد القاضي لإصدار حكم على الوجه الصحيح[1].

ب-المهلة التي تمنح إلى الخبير من أجل إيداع تقرير الخبرة: الخبير بعد صدور الحكم يمنح مهلة تتراوح ما بين شهرين إلى (4) أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تسلمه نسخة حكم تعيينه في القضية، ومعنى ذلك أنه إذا صدر حكم قضائي في يوم محدد يقوم أحد الحضور بسحب الحكم ويبلغه إلى الخبير عن طريق المحضر القضائي حيث يكون للخبير مهلة (4) أربعة أشهر من اجل إيداع تقرير الخبرة إلى المحكمة.

ج-دعوى الرجوع بعد الخبرة: بعد صدور تقرير الخبرة يقوم الطرف المستعجل بدفع تكاليف الخبرة القضائية ثم يقوم بسحب تقرير الخبرة ويعيد السير في دعوى جديدة تسمى دعوى الرجوع بعد الخبرة، حيث يتم تسجيل الدعوى من جديد لدى المحكمة، بمعنى انه أصبح يوجد دعوى ثانية، وتسجل هذه الدعوى لدى المحكمة من جديد بتكاليف وتبلغ إلى الخصوم بتكاليف (يدفعها الأطراف)، وبعد المصادقة على تقرير الخبرة بموجب حكم يتم تبليغه إلى الأطراف، وانتظار الآجال القانونية للاستئناف والمعارضة ثم يتم سحب شهادة المعارضة وشهادة عدم الاستئناف للحصول على الصيغة التنفيذية للحكم بالمصادقة على تقرير الخبرة وهذه الإجراءات كلها تتم في حوالي سنة كاملة لأنه يوجد هناك دعويين منفصلين ،ولو أن الدعوى الثانية هي لإعادة السير في الدعوى الأولى بعد الخبرة والتي قلنا سابقا أنها تسمى دعوى الرجوع بعد الخبرة، فالحكم الأول بتعيين الخبير هو حكم ما قبل الفصل في الموضوع، وبعد رفع دعوى الرجوع بعد الخبرة يصدر حكم جديد فاصل في الموضوع[2].

وكما قلنا سابقا هذه الإجراءات قد تصل مدتها إلى سنة كاملة وعلى سبيل المثال : إذا كنا أمام عقار ممسوح، فإنه يتعين على الأطراف بعد حصولهم على الصيغة التنفيذية استصدار وثيقة قياس والتي تتراوح مدتها ما بين (3) ثلاثة أشهر إلى سنة أو سنتين للحصول عليها وذلك حتى يكون باستطاعة الأطراف الحصول على الحكم الممهور

[1]- يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 147.

2- تصريح الوسيط القضائي العقاري، محمد عداوري، المرجع السابق.

بالصيغة التنفيذية ويضيفوه إلى وثيقة القياس ثم يقوموا بإيداع حكم القسمة القضائية أمام الموثق قصد شهر القسمة القضائية[1].

2-في حالة القسمة القضائية التي تتم عن طريق الوساطة القضائية :

أ-عرض الوساطة أمر وجوبي: في هذه الحالة فإنه من أول جلسة يعرض القاضي على الخصوم الوساطة القضائية وإذا قبلوا وردوا كتابيا بقبولهم للوساطة فإنه في هذه الحالة يأمر القاضي في جلسة علنية بتعيين الوسيط القضائي والمحكمة هي المكلفة بتبليغ الوسيط والخصوم حينا (أي في الحال) وبصفة مستعجلة.

ب-المهلة التي تمنح إلى الوسيط القضائي لإيداع محضر الوساطة: يكون أمام الوسيط القضائي في بعض الأحيان مهلة شهر لإيداع محضر الوساطة، وذلك لأن الأمر بتعيين الوسيط القضائي يكون قد حدد جلسة رجوع القضية إلى الجدول في المحكمة ، ومعنى ذلك أن الأمر بتعيين الوسيط يكون فيه المدة الممنوحة للوسيط وتاريخ الجلسة القادمة للقضية ، حيث يكون الوسيط قبل هذه الجلسة أودع تقريره لدى المحكمة [2].

ج-تحرير محضر الوساطة: القاضي بعد نظره في القضية إذا ارتأى أن محضر الوسيط مطابق للقانون ولا تشوبه شائبة يأمر بالمصادقة على تقرير الوساطة (الخبرة) بصفة نهائية لا رجعة فيها ولا تقبل أي شكل من أشكال الطعن لا تقبل معارضة ولا تقبل الاستئناف، وفي هذه الحالة يستطيع الأطراف بعد فترة أسبوع من تاريخ المصادقة على تقرير الوساطة دفع تكاليف الخبرة والحقوق النسبية المترتبة على القسمة القضائية ويقوم بسحب الصيغة التنفيذية الخاصة بهم في أجل (15) خمسة عشرة يوم من تاريخ دفع الرسوم المستحقة قضائيا.

د-دور الوسيط القضائي العقاري في دعوى قسمة المال الشائع: من خلال هذه المقارنة يستنتج أن دور الوسيط القضائي في القسمة القضائية يتمثل في كون أنه يأخذ دور الخبير المختص، كما أنه يختصر الجهد والمال والوقت ويقوم بإجراءات القسمة القضائية في فترة وجيزة ،ومن دون إجراءات معقدة ،وذلك لأن الوساطة تتم بطريقة ودية بين

[1]- تصريح الوسيط القضائي العقاري، محمد عداوري، المرجع السابق.

2- المرجع نفسه.

الأطراف[1] بمعنى أن الوساطة القضائية تمكن الخصوم من استصدار حكم شاركوا في صياغته، فالقاضي بعد تقديم الوسيط لمحضر الاتفاق على الوساطة لا يكون لديه حكم يقدمه إنما يقدم أمر بالمصادقة على محضر الوساطة إذا كان هذا المحضر مراعي للأشكال القانونية[2].

المطلب الثاني: الدعاوى الناجمة عن الجوار

يعرف الجوار بأنه:" النطاق أو الحيز المكاني أو الجغرافي الذي يتجاور فيه الأشخاص أو الأموال أيا كانت طبيعتها وسواء كانت متلاصقة أو غير متلاصقة والذي يتحدد بالمدى الذي يمكن أن يصل إليه أذى الأنشطة المجاورة والذي يختلف تبعا لذلك من حالة إلى أخرى بحسب هذه الأنشطة"[3] فالجوار يمثل واقعة مادية وقانونية تتقرر بالقرب بين العقارات المتجاورة، مما قد يفتح بابا أمام النزاع حول الأضرار التي تصيب الأفراد جراء استعمال الملاك لحقوقهم إذ نجد معظم القضايا المعروضة أمام القضاء متعلقة بالمنازعات قائمة بين الجيران باعتبار أن القضايا المتعلقة بالعقار أصبحت أكثر انتشارا في وقتنا الحالي ومن بين هذه المنازعات نجد أن هناك منازعات موضوعها حق المرور الناتج عن حق الارتفاق وكذا منازعات موضوعها مضار الجوار غير المألوفة، ومنازعات تكريس معالم الحدود(تحديد الحدود) والتي أقرها المشرع وخصها بالحماية القانونية وسيتم تناول هذه الدعاوى في الفروع الآتية:

الفرع الأول: دعوى المطالبة بحق المرور(حق الارتفاق)

ينجم على الجوار الكثير من الحقوق التي أقرها المشرع مراعاة منه لصفة الجار ومن بين هذه الحقوق حق الارتفاق.

1-تعريف حق الارتفاق: هو الحق الذي نصت عليه المادة 867 من القانون المدني الجزائري بقولها: " الارتفاق حق يجعل حدا لفائدة عقار آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق

[1]- تصريح الوسيط القضائي العقاري، محمد عداوري، المرجع السابق.

[2]- المرجع نفسه.

[3]- زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013/2012، ص 41.

على مال إذا كان المال لا يتعارض مع الاستعمال لذي خصص له هذا المال[1]، فيتضح من تعريف المشرع أن حق الارتفاق هو حق يحد من منفعة عقار لصالح عقار آخر مملوك لشخص بشرط أن لا يصل العبء إلى الحد الذي يثقل العقار، كما يتضح من خلال هذا التعريف أن حق الارتفاق ينطوي على عدة خصائص فهو حق عيني عقاري بمعنى أنه لا يرد إلا عقار، كما أنه حق دائم فهو يدوم بدوام العقارين المرتفق والمرتفق به ومعنى الديمومة في هذه الحالة أن حق الارتفاق دائم ما دام العقار قائما، كما لا يجوز التصرف فيه مستقلا إلا بالتخلي عنه، فحق الارتفاق يتبع العقار المرتفق بحيث يعتبر بملحقاته، كما أن حق الارتفاق حق غير قابل للتجزئة حتى لو تجزئه العقار المخدوم فإن الارتفاق يظل مقررا لكل جزء منه[2].

2-أنواع حق الارتفاق:

- الارتفاقات الظاهرة والارتفاقات الغير ظاهرة.
- الارتفاقات الإيجابية والارتفاقات السلبية.
- الارتفاقات المستمرة والارتفاقات الغير مستمرة.
- الارتفاقات القانونية والارتفاقات الاتفاقية.

3-شروط تقرير حق الارتفاق: إن حق الارتفاق يقوم في جوهره على إمكانية الحد من سلطات عقار لصالح عقار آخر، ونظرا لهذه الأثر الحد مهم اشترط المشرع توافر جملة من الشروط لإمكانية إقراره وهي:

أ-وجود عقارين: عقار خادم وعقار مخدوم.

ب-ملكية العقارين لشخصين مختلفين: أي أن لا يكون العقارين مملوكين للشخص نفسه.

ج-أن يكون الارتفاق لمصلحة العقار وليس لخدمة الشخص: وهذا ما أكدته نص المادة 867 من القانون المدني السالفة الذكر[3].

---

[1]- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.

[2]- غازي أبو عربي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، ط1، دار وائل للنشر، الأردن، 2016، ص 353.

[3]- غازي أبو عربي، المرجع السابق، ص 354.

4-دعوى المطالبة بحق المرور(حق الارتفاق) وإجراءاتها: نص المشرع الجزائري في المادة 693 من القانون المدني على" يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي مقر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي أن تحدث من جراء ذلك[1]، ويفهم من نص هذه المادة أن العقار قد لا يكون له اتصال بالطريق العام ويكون محاطا من جميع الجهات بأراضي الجيران، وبالتالي لا يتمكن صاحب العقار المحصور من استعماله واستغلاله بصورة جيدة، فيلجأ إلى مطالبة جاره بحق المرور، وإذا رفض هذا الأخير طلبه فإن ذلك يؤدي إلى نشوء نزاع بينهم، لذلك أقر المشرع لصاحبه الحق المحصور الحق في رفع دعوى المطالبة بحق المرور أمام الجهة القضائية المختصة والتي يقع في دائرة اختصاصها العقار الذي يطالب صاحبه بحق المرور.

5-دور الوسيط القضائي في دعوة المطالبة بحق الارتفاق: مما سبق ذكره فإن رفع مثل هذه الدعاوى أمام الجهات القضائية المختصة يتطلب وقت للفصل فيها وذلك نظرا لكثرة المنازعات المتعلقة بالعقار، لذا فإن القاضي عندما ترفع مثل هذه الدعاوي أمامه فإنه ملزم بعرض إجراء الوساطة على الخصوم، وإذا قبلوا إجراء الوساطة كتابيا فإن القاضي يأمر بتعيين وسيط قضائي ذو خبرة في الميدان والذي بدوره يتولى القيام بإجراء الوساطة ويعمل على تقريب وجهات النظر بالنسبة للأطراف المتنازعة والوصول إلى حل يرضي الطرفين فإجراء الوساطة كما قلنا هو اختصار للجهد والمال وخاصة الوقت، كما أنه يمكن الخصوم من استصدار حكم قد شاركوا في إعداده، أما إذا لم يقبل الخصوم إجراء الوساطة، فإن القاضي سيأمر بتعيين خبير وينتظر تقرير الخبرة ثم يعيد السير في الدعوى مرة ثانية بعد تلقيه تقرير الخبرة وهذه الإجراءات قد تطول مدتها ،لإنه يوجد دعويين منفصلتين.

الفرع الثاني : دعوى مضار الجوار الغير مألوفة (دعوى المطلات)

لقد نصت المادة 691 من القانون المدني الجزائري على أنه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار، وليس للجار أن يرجع على جاره في المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة

[1]- المادة 693 من الأمر 58/75 .

العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له[1]، فالمشرع الجزائري قد نص على مضار الجوار الغير مألوفة وجعلها كقيد من القيود التي ترد على حق الملكية العقارية الخاصة بالغاية من هذا القيد هي حماية الجيران من الضرر الذي يلحقهم من استعمال المالك لحقه، والملاحظ أن هناك قواعد أخرى في القانون المدني تهدف إلى هذه الغاية، كقواعد المسؤولية عن الأفعال الشخصية والتي تلزم الشخص بتعويض[2] الغير عن خطأ يرتكبه بحقه وذلك حسب المادة 124 قانون المدني والمادة 124 مكرر والتي تمنع التعسف في استعمال الحق.

1-تعريف الجوار: لم يعرف المشرع الجزائري معنى الجوار ولكن من استطلاع المواد المذكورة يمكن القول أن الجوار في القانون المدني هو: التلاصق بين عقارين مختلفين لمالكين مختلفين مهما كانت المسافة التي يتحقق فيها، فإذا لم يتحقق التلاصق فلا يكون هناك جوار بين العقارين.

2-تعريف الضرر: بالرغم من أن القانون لم يعرف الضرر بل نص على أنواع الضرر المختلفة من ضرر مادي أو معنوي إلا أن الفقه يتفق مع اعتباره كل مساس بالمصلحة مشروعة للشخص، كما عرف بأنه ما يصيب الشخص في حق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة له، فالضرر قوام المسؤولية، فإذا لم يتوافر الضرر فلا مسؤولية[3]، والضرر نوعان:

أ-ضرر مادي: قد يصيب الجار في جسمه كأن يصاب الجار المضرور بمرض معيق نتيجة استنشاقه لغازات ضارة أو أدخنة سامة وقد يبلغ الضرر حدا بعيدا قد يصل إلى الموت، كما قد يصيب الضرر الجار في عقاره أو محتوياته كتصدع جدران منزله أو تلوثه، كما قد يمتد الضرر إلى حرمان الجار من الانتفاع بملكه ويعد هذا الضرر البارز بين أنواع الأضرار في بيئة الجوار[4].

ب-الضرر المعنوي:الضرر المعنوي هو ضرر يصيب الشخص في غير ماله كالكرامة والشعور والراحة النفسية.

---

[1]- زرارة عواطف، إلتزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، (د . ط)، دار هومة للنشر، الجزائر، 2009، ص 75

[2]- المرجع نفسه، ص 76.

[3]- المرجع نفسه، ص 76.

[4] -زرارة عواطف، المرجع السابق ، ص 76.

وفي نوعي الضرر يشترط أن يكون الضرر محققا أي غير احتمالي وأن يكون نتيجة مباشرة للخطأ أو الفعل، وقد أوجب المشرع على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار، إذ لا يسأل المالك عن أي ضرر وإنما يجب أن يتجاوز الضرر الحد المألوف[1].

1-شروط تحقق مضار الجوار الغير مألوفة:

أ- تعسف المالك في استعمال حقه.

ب- الضرر الذي يصيب الجار[2].

يستخلص من نص المادة 691 القانون المدني الجزائري أن مضار الجوار الغير مألوفة هي ذلك الضرر الجسيم 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[3].

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، ولقد حددت المادة 709 من القانون المدني الجزائري أحكام المطل المواجهة بقولها: " لا يجوز للجار أن يكون له على جار له مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء، وإذا كسب أحد بالتقادم الحق في مطل مواجهة لملك الجار على مسافة 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 مطل المواجهة هي مترين من ظهر الحائط الذي به المطل إلى حدود ملك الجار.

2-دور الوسيط القضائي العقاري في دعوى مضار الجوار الغير مألوفة: بالنسبة لإجراءات دعوى غلق المطلات (دعوى مضار الجوار غير المألوفة) فإنه يتوجب على

---

[1] - المرجع نفسه، ص 77

[2]- المرجع نفسه، ص 77.

[3]- أنظر رشيد شميشم، التعسف في استعمال الملكية العقارية (دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، (د . ط)، دار الخلدونية للنشر، الجزائر، 2010، ص 145.

كل متضرر من جاره ضرر غير مألوف أن يلجأ إلى القضاء للمطالبة بإزالة هذا الضرر الذي لحق به، والمشرع 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 السالف الذكر، أن يرفع دعوى يلتمس فيها غلق المطلات سواء كان المدعي مالك أو حائزا، ولكن حتى يستطيع المدعي رفع الدعوى فيجب توافر علاقة الجوار بين ملكيته وملكية جاره، فعلى من يرغب في رفع دعوى المطلات أن يثبت علاقة الجوار وإلا ترفض دعواه، فإذا توافرت شروط هذه الدعوى وتم قبولها شكلا وموضوعا وقام القاضي بعرض الوساطة على الخصوم فإنه يعين وسيطا يعمل على التوفيق بين الأطراف المتخاصمة والوصول إلى حل ودي بينهم وتسليم محضر الاتفاق إلى القاضي للمصادقة عليه.

الفرع لثالث : دعوى تكريس معالم الحدود

تنص المادة 703 من قانون المدني على: " لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مشتركة بينها"، يتضح من نص المادة أن المشرع الجزائري قيد استعمال حق الملكية لمصلحة الجار الملاصق إذا لزم كل ملك يوضع حدود فاصلة ما بين أملاكهما المتلاصقة على أن يتشاركا معا في تكاليف ونفقات هذا التحديد[1]، ووضع حدود عملية تتضمن تحديد الخط الفاصل بين أرضين غير مبنيتين وإظهاره بعلامة مادية، هذه 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 حرا في تحديد هذا الملك أو عدم تحديده، ذلك ما لم يتفق المالكان وديا على وضع الحدود التي تتم إما وديا أو إجباريا[2]، والأصل أن يتم تحديد الحد الفاصل بين الملكيتين المتلاصقتين بالاتفاق وديا بين المالكين، أما إذا طلب احد الملاك وضع الحدود بينه وبين جاره ورفض هذا الجار طلبه فإن وضع الحدود يتم جبرا عنه وذلك استنادا إلى نص المادة 703 من القانون المدني الجزائري السابق الإشارة إليه، ولا شك أن جبر المالك لا يتم إلا عن طريق القضاء لأن القانون فقط من يملك سلطة

[1]- زرارة عواطف، التزامات الجوار بين القانون المدني، المرجع السابق، ص 136.

[2]- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني، المرجع السابق، ص 137.

الإجبار، إذ يرفع المالك دعوى رسم الحدود بين الملكيتين المجاورتين وبموجب هذه الدعوى يتم تعيين خبير من قبل القاضي المختص[1].

1-إجراءات رفع دعوى تكريس معالم الحدود: بالنسبة لإجراءات دعوى معالم الحدود فإن هذه الدعوى تعتبر من دعاوى الملكية التي تستند لصاحب العقار الثابتة ملكيته بسند رسمي مشهر لذلك خص المشرع برفع هذه الدعوى مالك العقار دون الحائز أي أن هذه الدعوى تقرر فقط للمالك، وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا ملف رقم 255172 الصادر بتاريخ 2003/03/22 حيث أن مبدأ هذا القرار جاء كما يلي: " دعوى وضع معالم الحدود مقررة للمالك العقاري، ولا يجوز للمالك العرضي ممارستها "[2].

2- **دور لوسيط القضائي العقاري في فض دعوى تكريس معالم الحدود:** إذا لم يرد الأطراف أن تطول هذه الدعوى فليس عليهم سوى قبول الوساطة، والتوصل إلى حل ودي يرضي كل من الأطراف المتنازعة، والحصول على حكم قد شاركوا فيه، فدور الوسيط هنا هو تخفيف العبء عن القضاء واختصار الوقت حتى يستطيع الأطراف المتنازعون قضاء حاجياتهم والاستفادة من عقاراتهم واستغلالها بالطريقة التي خصص لها.

[1]- المرجع نفسه، ص 138.

[2]- أنظر قرار المحكمة العليا، ملف رقم 255172، الصادر بتاريخ 2003/03/22 مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج 3، قسم الوثائق، 2010، ص 326.

خلاصة الفصل الأول

خلاصة لهذا الفصل الذي تم فيه تناول النظام القانوني للوسيط القضائي العقاري، يستنتج أن الوسيط القضائي العقاري هو عون من أعوان القضاء يتمتع بصفات تميزه وتسمح له بالسماع للأطراف المتنازعة كل على حدى، ثم يعمل على تقريب وجهات النظر بين الأطراف، وبمجرد تضاربهم ونشوء الحوار بينهم يفسح لهم المجال لأخذ قرارهم بأنفسهم، فهو مجرد موقف بين الأطراف المتنازعة ولا يتدخل في قرارهم.

والمشرع الجزائري رغم أنه يعطي تعريفا خاصا للوسيط القضائي ولكنه عرفه بصفاته والشروط الواجب توفرها فيه، أما عندما يتعلق الأمر بالوسيط القضائي العقاري الذي هو موضوع دراستنا فيجب أن يكون هذا الوسيط ذو خبرة عقارية جيدة، فالوسيط القضائي العقاري عندما يتعين في قضية عقارية فإنه يكون له دور الخبير العقاري بمعنى أن يتمتع بخبرة في هذا الميدان، أما إذا غابت إمكانية الوسيط القضائي في الخبرة العقارية فإنه يستطيع اللجوء لمساعدة أي شخص يستطيع إفادته في القضية العقارية مثل الخبير العقاري أو المهندس الخبير وغيرهما من ذوي الخبرة، ويتطلب في الوسيط القضائي توفر عدة معايير دولية، كما ينبغي أن تتوفر فيه أيضا بعض المهارات التي تساعده على إنجاح عملية الوساطة مثل مهارة الإصغاء والملاحظة.

أما المبحث الثاني لهذا الفصل فقد تناول نطاق تنفيذ الوساطة القضائية على المنازعات العقارية، بمعنى المنازعات العقارية التي يتدخل الوسيط القضائي العقاري لحلها وهي دعوى قسمة المال الشائع والدعاوى الناجمة عن الجوار (دعوة المطالبة بحق المرور، ودعوى مضار الجوار غير المألوفة.

الفصل الثاني

النظام الإجرائي للوسيط القضائي العقاري

تعتبر الوساطة إحدى الطرائق الفعالة لتسوية النزاعات بين الأشخاص، حيث تعد جزءا لا يتجزأ من النظام القضائي، كما أن الوساطة عملية تهدف إلى إتاحة الفرصة للأطراف للوصول إلى تسوية منازعاتهم على نحو يلائمهم، وتعمل عادة على توفير الجهد والوقت والنفقات بالنسبة للأطراف، المتخاصمة وتقريب وجهات نظرهم ومحاولة الوصول بهم إلى حل يرضي كلا الطرفين، وهذا ما يستدعينا للتطرق إلى شرح مفصل لعملية الوساطة في شتى مراحلها، ولهذا قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: إجراءات سير الوساطة القضائية

المبحث الثاني: نتائج الوساطة القضائية

المبحث الأول: إجراءات سير الوساطة القضائية

يجب لنجاح الوساطة القضائية أن تمر بعدة إجراءات، بداية من عرضها من قبل القاضي على الخصوم وقبولهم بها، إلى غاية الوصول إلى النتيجة المرجوة منها، لذا سنتناول من هذا المبحث للإجراءات التي تمر بها الوساطة، حيث سيتم التطرق في المطلب الأول: لعرض الوساطة على الخصوم وقبولها من طرفهم، وفي المطلب الثاني: تعيين الوسيط القضائي، وفي المطلب الثالث: رجوع القضية إلى الجلسة وتحرير محضر اتفاق.

المطلب الأول: عرض الوساطة القضائية على الخصوم وقبولها

يكلف القاضي المطروح عليه النزاع بعرض الوساطة على الخصوم، فيدعوهم لإجرائها و يتلقى قبولهم و موافقتهم عليها و ذلك كالتالي:

الفرع الأول: عرض لوساطة القضائية على الخصوم

تبدأ إجراءات الوساطة بعرض القاضي الوساطة على الخصوم، وهو إجراء وجوبي على القاضي استيفاؤه قبل أي إجراء وفي أول جلسة وهو ما نصت عليه المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كمالي:[1]<<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>>، ومن خلال هذه المادة يتبين أن القاضي يدعوا الخصوم للوساطة خلال مختلف مراحل التقاضي سواء كان ذلك في الدرجة الأولى، أم في الاستئناف، فالمادة 994 السالفة الذكر جاءت بشكل عام، فالخصوم قد لا يتفقون على الوساطة أمام المحكمة إلا أنهم قد يرضون بها أمام المجلس القضائي[2].

---

[1]- عروي عبد الكريم، المرجع السابق، ص105.

[2]- زيري زهية، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 62.

أما بالنسبة لوقت عرض الوساطة فالمشرع لم يفصح إن كان يجب أن يتم ذلك في بداية الخصومة أم خلال إجراءاتها، أم إن كان يمكن عرضها عند رجوع الدعوى بعد الخبرة أو التحقيق أو إجراء اليمين.

غير أنه بالعودة إلى أهداف الوساطة يتبين أنه لا فائدة من إجرائها بعد احتدام الخصام وتعقد الإجراءات، لذا فمن المستحسن أن تعرض في بداية الخصومة، ولا حاجة لها في دعاوى الرجوع بعد الخبرة أو التحقيق أو أداء اليمين[1].

وعلى عكس ما جاء في القانون الفرنسي، فإن المشرع الجزائري جعل عرض القاضي للوساطة على الخصوم إجراء وجوبي أما المشرع الفرنسي فهو لا يلزم القاضي بذلك، ووجوبية وإلزامية عرض الوساطة على الخصوم تفتح مجالا للتساؤل حول الوجوبية في عرضها على أطراف الخصومة فقط أم في إقناعهم بها، بمعنى هل أن القاضي يعرض هذا الأمر على الخصوم وينتظر موافقتهم بكامل حريتهم أو يحاول إقناعهم بها[2]، ولأن عرض إجراء الوساطة لا يخضع للسلطة التقديرية للقاضي فعلى هذا الأخير أن يشير في الحكم الصادر في النزاع، إلى أنه قام بما هو واجب عليه لكن الخصوم رفضوا وهذا ما يميز الوساطة القضائية عن الوساطة الاتفاقية التي هي اتفاق بين الأطراف يكون خارج الإطار القضائي[3].

-**الأساس التشريعي لإلزام القاضي بإجراء الوساطة:** لقد نص القانون رقم 08-09 السالف الذكر على وجوبية عرض القاضي لإجراء الوساطة على أطراف النزاع دون مفاضلة بين النزاعات المدنية والإدارية وهذا ما يستفاد من صيغة الوجوب التي جاءت في الفقرة الأولى من المادة 994 المذكورة سابقا، حيث استخدم المشرع عبارة " يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم..." ويفهم من صيغة الوجوب التي وردت بهذه المادة أن عرض الوساطة على أطراف النزاع إجراء جوهري وإلزامي، يتعين

[1]- زيري زهية، المرجع السابق، ص 62

[2]- بوزنة ساجية، المرجع السابق، ص110.

[3]- المرجع نفسه، ص110.

على القاضي التقيد به عند نظره في النزاعات المطروحة أمامه، ويشير إلى عرضها في صلب الحكم القاضي الذي يصدر بشأنه النزاع[1].

الفرع الثاني: قبول الخصوم للوساطة القضائية

لا يمكن للقاضي الأمر بإجراء الوساطة إلا بعد حصوله على موافقة الخصوم والتأكد من قبولهم بذلك، لأن الوساطة لا تعتبر نابعة من إرادة القاضي وإنما هي نابعة من إرادة الأطراف، فالقانون يكتفي بوضع الالتزام العام على القاضي بعرض الوساطة على الخصوم الذين إن شاءوا أخذوا بها وإن أبوا كان لهم ذلك.

لذا فليس عليه ولو بشكل غير مقصود الضغط على الأطراف لقبولها، فكل وساطة لم يقتنع بها الخصوم منذ البداية يكون احتمال نجاحها ضئيل جدًا، لهذا اعتبرت محكمة النقض الفرنسية بموجب نقض مدني في ديسمبر 2005 أن الأمر بإجراء وساطة قضائية لا يمكن أن ينفذ إلا بقبول الأطراف، كما أن محكمة باريس قضت لأنه" عملا بنص المادة 131-1 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي لا يمكن للمحكمة تعيين وسيط إلا بعد تلقيها قبول الأطراف"[2].

الفرع الثالث: صدور أمر قضائي بتعيين و تبليغ الوسيط

بعد قبول أطراف النزاع (الخصوم) بإجراء الوساطة يأمر القاضي بتعيين الوسيط القضائي، وبالرجوع إلى القانون رقم 08-09 وإلى المرسوم التنفيذي رقم 100/09 لا نجد كيفيات محددة لتعيين ولا يوجد نموذجا لتعيين ذلك، وكل ما في الأمر وجود بيانات إلزامية خاصة بتعيين الوسيط القضائي بموجب أمر قضائي أو ولائي وهي: دمغة الأمر خاصة القسم القضائي بالمحكمة، رقم جدول القضية ورقم الأمر وتاريخه، أطراف القضية بالأسماء والألقاب والمواطن، بيان ما إذا كانت الوساطة تمس بكل النزاع أو جزء منه،

[1]- خلاف فاتح، مكانة الوساطة في تسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2015، ص 264.

[2]- زيري زهية، المرجع السابق، ص 63.

وتحديد المدة الممنوحة للوسيط من أجل أداء مهمته وتاريخ إعادة القضية إلى الجلسة وهذا ما نصت عليه المادة 999 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

وفي إجراء ثاني لابد من تبليغ الوسيط بقرار تعيينه بنسخة يبلغها إياه كاتب ضبط المحكمة المختصة الصادر عنها أمر تعيين الوسيط في أقرب أجل وإلا عدّ كاتب ضبط المحكمة مقصرا لأن التبليغ يجب أن يحصل بمجرد النطق بأمر التعيين وهذا حسب المادة 1000 من قانون 09/08 وبالتبليغ يجب على الوسيط إبداء موقفه من هذا القرار القاضي بتعيينه، إما يقبل المهمة المسندة إليه والانتهاء منها خلال الآجال المحددة له أو رفض التعيين، ومن أجل إعطاء فرصة لتعيين وسيط آخر[2].

المطلب الثاني: شروط تعيين الوسيط القضائي والمهام المسندة إليه

الإجراءات المتبعة في تعيين الوسيط القضائي منصوص عليها ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-100 الذي من خلاله يتم إعداد قوائم الوسطاء القضائيين على مستوى كل مجلس قضائي ليتم الاعتماد عليها في اختيار الوسيط المراد تعيينه في النزاع فلا يمكن تعيين وسيط من خارج دائرة اختصاص المجلس القضائي الذي تنظر إحدى محاكمة في القضية محل إجراء الوساطة ماعدا في بعض الحالات الاستثنائية التي قد تتطلب وسيط مختصا في النزاع القائم بين الخصوم والتي تتمثل في:

-لا يمكن للجهة القضائية أن تقوم بتعيين وسيط غير مقيد ضمن قوائم الوسطاء المعتمدين إلا في حالة الضرورة وفي هذه الحالة يستوجب على الوسيط المعين أن يؤدي اليمين القانونية أمام القاضي الذي عينه قبل مباشرة مهامه[3].

-يسجل ضمن قائمة الوسطاء القضائيين عن طريق طلب إلى النائب العام لدى المجلس القضائي الذي يقع بدائرة اختصاصه مقر إقامة المترشح و يرفق به الوثائق الضرورية.

---

[1]- قاشي علاء، المرجع السابق، ص167.

[2]- المرجع نفسه،ص167.

[3]- ملال خولة، المرجع السابق، ص 93

-يقوم النائب العام بإجراء تحقيق إداري حول المترشح.

-يحول الملف إلى رئيس المجلس القضائي الذي يستدعي لجنة الانتقاء لدراسة الطلبات والفصل فيها.

-ترسل القوائم المعدة إلى معالي وزير العدل، حافظ الأختام للموافقة عليها بموجب قرار.

-تتم مراجعتها سنويا في أجل شهرين على الأكثر من افتتاح السنة القضائية.

-يقوم الوسيط بتأدية اليمين القانونية أمام المجلس القضائي المعين في دائرة اختصاصه قبل أن يباشر مهامه[1].

الفرع الأول: الشروط الموضوعية (الخاصة) الواجب توفرها في الوسيط القضائي

يجب أن تتوفر في الشخص الطبيعي المكلف بالوساطة الشروط التي جاءت بها المادة 998 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وهي:

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

2-أن يكون مؤهلا في المنازعة المعروضة عليه (الأهلية).

3-أن يكون محايد أو مستقلا في ممارسة الوساطة.

كما أضافت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 09-100 الشروط التالية:

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

2-ألا يكون قد حكم عليه كمسير من أجل جنحة الإفلاس ولم يرد اعتباره.

3-ألا يكون ضابط عموميا وقع عزله، أو محاميا شطب اسمه أو موظفا عموميا عزل بمقتضى إجراء تأديبي نهائي.

وأخيرا يجب أن يكون المترشح حائزا على شهادة جامعية أو دبلوم أو تكوين متخصص أو أي وثيقة أخرى تؤهله لتولي الوساطة في نوع معين من النزاعات، مع العلم

[1]- ملال خولة، المرجع السابق، ص 94.

أنه يجوز الاستعانة بخبير قضائي في المسائل الفنية وبعض الاختصاصات الدقيقة التي تحتاج لذلك كما هو الحال في المنازعات العقارية[1]

الفرع الثاني: الشروط العامة الواجب توفرها في الوسيط القضائي

إلى جانب الشروط الخاصة التي وردت في الفصل الثاني من الباب الأول من الكتاب الخامس من القانون رقم 08-09 المتعلق بالقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-100 السالف ذكرها، ثمة شروط أخرى لم يتم ذكرها صراحة، لكن يمكن استخلاصها ضمنيا على غرار جنسية المترشح لقائمة الوسطاء القضائيين (أولا)، وسنه (ثانيا)، ومقر إقامته (ثالثا).

أولا: جنسية المترشح لقائمة الوسطاء القضائيين

لم يدرج المشرع الجزائري شرط الجنسية ضمن تعداد الشروط التي أوردها في نص المادة 998 من القانون رقم 08-09، لكن بالرجوع إلى نص المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 09-100، يفهم أن المشرع قد اشترطها ضمن ملف طلب لتسجيل في قائمة الوسطاء القضائيين عندما ذكرت صراحة" شهادة جنسية" من بين مرفقات ملف طلب التسجيل[2].

ثانيا: سن الترشح لقائمة الوسطاء القضائيين

من المعلوم أن القانون قد تكفل بضبط سن ممارسة المهن القضائية المختلفة وعادة ما يحدد السن التي يرجع المشرع معها وصول الفرد إلى قدر من رجاحة العقل، والنضج الذي يؤهله لتحليل الأمور تحليلا موضوعيا، غير أن المشرع الجزائري لم يحدد السن اللازمة للقيد في قائمة الوسطاء وترك الأمر لتقدير الجهة المختصة بإعداد القوائم، إذ حدد السن الدنيا ب 35 سنة كاملة، وذلك في اعتقادنا أمر صائب، باعتبار أن

[1]- حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 27

[2]- خلاف فاتح، المرجع السابق، ص 236.

الشخص في السن المبكرة قد يخضع لتحكيم العاطفة ويتسم بنقص التبصر، كما يفتقد في كثير من الأحيان إلى الخبرة والتأهيل والقدرة الكافية التي تمكنه من أداء مهمته بنجاح[1].

ثالثا: مكان إقامة المترشح لقائمة الوسطاء القضائيين

إذا استوفى الشخص الشروط السالف ذكرها ولم يلحقه أي مانع من موانع التسجيل، يحق له الترشح لقائمة الوسطاء القضائيين، إلا أن هذا الحق مقيد بضرورة التسجيل بالمجلس القضائي وذلك لأن شخصية الوسيط محل اعتبار ولتفادي الترشح في أكثر من قائمة[2].

الفرع الثالث: المهام المسندة إلى الوسيط القضائي (دوره في حل النزاع)

إن دور الوسيط القضائي جد مهم لإنجاح الوساطة فهدفه الأساسي مساعدة الخصوم على حل مشاكلهم تفاديا لصدور حكم قضائي باعتبار الوساطة حل بديل عن القضاء، فهدفه ليس الحكم في النزاع ولا إعطاء الحق لأحد الخصوم وإنما هو مسير لحالة النزاع من أجل إزالته وحله بالاستعانة بأطرافه، فهو مطالب بتهيئة شروط ملائمة وخلق ظروف تسمح للأطراف بالوصول إلى اتفاق بينهم يتلائم مع رغباتهم، وكل ذلك باحترام واجب النزاهة والحياد والاستقلالية والالتزام بالسرية وحسب ما هو معمول به في النظم المقارنة فإن الوسيط يتبع المراحل التالية[3].

1-الجلسة المشتركة (حضور أطراف النزاع لجلسات الوساطة): أين يطلب فيها الوسيط من طرفي النزاع بدءًا بالجهة المدعية بأن تعرض ادعاءاتها وحججها بشكل واضح ومن الجهة المدعى عليها أن تعرض حججها ودفوعها، ويكمن للوسيط توجيه ملاحظات

[1]- خلاف فاتح، المرجع السابق، ص237.

[2]- المرجع نفسه، ص 238.

[3]- عروي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 109.

استفهامية لأي من طرفي النزاع حسب كل حالة وعلى الوسيط إدارة مكان اللقاء إدارة ذكية للوصول إلى جو من الثقة[1].

1-الاجتماعات المغلقة: خلافا للقاضي فإن الدارج في مجال الوساطة أن الوسيط له القيام بجلسات انفرادية، إذ ينفرد بكل طرف على حدى بهدف جمع المزيد من المعلومات حول ماهية النزاع والبحث في احتمالات التسوية، ويتلقى منهم العروض والمطالب المطروحة لحل النزاع، فقد يتركز على الجانب والاجتماعي أو الوازع الديني أو العلاقات لأسرية والعادات والتقاليد وإمكانية التنازل من كل طرف، ويعرض وجهة نظره في الأدلة المقدمة[2]، فالوسيط خلال هاتين المرحلتين يقوم بمساعدة الأطراف على إيجاد حل للنزاع بأنفسهم، لكنه لا يتمتع بسلطة التحقيق ومع ذلك يمكنه أن يطلب من الخصوم تزويده بالوثائق التي يراها ضرورية، كما يمكن سماع أشخاص من الغير، إن وافق أطراف النزاع على ذلك عملا بنص المادة 1001 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تسمح بأن يخطر القاضي بكل الصعوبات التي تعترض مهامه[3].

وعلى هذا يبدو بأن الوسيط يقوم بدور حاسم في تقريب وجهات نظر أطراف النزاع الإداري وتوحيد الرؤى بينهم، وهذا ما يتطلب قدرا كبيرا من الوعي والإدراك والمعرفة، يتجاوز حدود المعرفة القانونية ليشمل الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية المرتبطة النزاع العقاري موضوع الوساطة[4].

---

[1]- عروي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 110

[2]- المرجع نفسه، ص 110.

[3]- زيري زهية، المرجع السابق، ص 66.

[4]- حمدادو محمد الأمين، (مكانة الوسيط القضائي في تفعيل الوساطة لتسوية النزاع الغداري)، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، العدد 09، 2020، ص 64.

المطلب الثالث: حقوق والتزامات الوسيط القضائي

فور اكتساب الشخص المترشح لقائمة الوسطاء القضائيين صفة الوسيط القضائي، تنشأ له حقوق وتترتب على عاتقه التزامات أقرتها بعض أحكام الكتاب الخامس من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، وأكدتها بعض نصوص المرسوم التنفيذي رقم 99-100 المذكورة سابقا، حيث أراد المشرع الجزائري من وراء بيانها ضمان حماية مصالح أطراف النزاع وتأكيد الحقوق المشروعة للوسيط القضائي الذي يتولى القيام بمهمة الوساطة.

الفرع الأول: حقوق الوسيط القضائي

2-حق الوسيط القضائي في رفض القيام بمهمة الوساطة أو قبولها: إن المشرع الجزائري وعلى غرار التشريعات المقارنة الأخرى، لم يلزم الوسيط القضائي بقبول مهمة الوساطة، الأمر الذي يفهم منه أن الوسيط يتمتع بحرية القبول أو الرفض، فلا يتصور أن يتم إجباره على أداء مهمة لا يريد القيام بها، وفي هذا الصدد نعتقد أنه كان على المشرع الجزائري أن يلزم الوسيط بذكر السبب أو الأسباب التي دفعته إلى رفضها، ذلك أن عدم اشتراط تبرير المعني لأسباب الرفض ضمن أحكام الكتاب الخامس من القانون الإجراءات المدنية والإدارية من شأنه أن يمس بجدية الوسطاء القضائيين في أداء مهامهم[1].

2-حق الوسيط القضائي في أتعاب الوساطة: لا شك أن الدور المحوري والفعال الذي يضطلع به الوسيط القضائي في عملية الوساطة يحتاج إلى مصاريف لتغطية نفقات استدعاء الخصوم والتنقل ودراسة الملف وإدارة الجلسات وغيرها وإذا كان قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يتعرض لأتعاب الوسيط القضائي خلافا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الفرنسي الذي تناول ذلك، فإن المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المحدد كيفيات تعيين الوسيط القضائي تولى هذه المسألة وبالتحديد في المادة 12 منه وعلى ضوء هذه

[1]- خلاف فاتح، المرجع السابق، ص 252.

المادة وبالاستعانة بما ذهب إليه الفقه ومقارنته بالتشريع الفرنسي والأردني يمكن معالجته أتعاب الوسيط القضائي في النقاط الآتية:

أ-إمكانية استفادة الوسيط القضائي من تسبيق: نصت الفقرة 02 من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-100 على إمكانية استفادة الوسيط القضائي من تسبيق يطلبه القاضي ويخصم من أتعابه النهائية، ومرد ذلك أن الوسيط القضائي يحتاج أثناء تحضير لعملية الوساطة إلى مصاريف نتيجة استدعائه الخصوم إلى الجلسة الوساطة وتنقلاته وغيرها ومن شأن هذا التسبيق أن يحفزه على القيام بمهمته على أكمل وجه[1].

ب-الأتعاب النهائية للوسيط القضائي: منحت الفقرة 01 من نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-100 سلطة واسعة للقاضي الذي عين الوسيط القضائي في تحديد أتعابه النهائية، وعليه فإن أجر الوسيط القضائي لا يخضع لتحديده بنفسه أو بتقديمه من الأطراف، بل أمر يقدره القاضي، مراعيا المساعي التي بذلها والآجال التي أنهى فيها مهمته وكذا النتائج التي حققها، وكذا طبيعة النزاع وتعقيداته وعدد أطرافه[2].

ج-تدخل القاضي في حالة عدم اتفاق الخصوم على كيفية دفع الأتعاب: الأصل أن يدفع الخصوم مقابل أتعاب الوسيط القضائي مناصفة بينهم، إلا أن ذلك لا يحول دون اتفاقهم على خلاف ذلك، بأن يتحمل أحدهم أتعابا تفوق مقدار الأتعاب التي يتحملها الآخر أو يتحملها أحد الخصوم لوحده، باعتبار الفقرة 02 من المادة 12 تركت الحرية المطلقة للخصوم في تحديد مضمون الاتفاق ولم تقيد حريتهم في هذا الشأن بأي قيد، حيث نصت صراحة على أن يتحمل الأطراف مناصفة مقابل أتعاب الوسيط القضائي، ما لم يتفقوا على خلاف ذلك أو لم يقرر القاضي خلاف ذلك إلى وضعيتهم الاجتماعية،

[1]- محمد الطاهر بلموهوب، الوساطة القضائية دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، في العلوم الإسلامية، تخصص شريعة إسلامية وقاون، قسم الشريعة، جامعة باتنة 2016-2017، ص 190.

[2]- المرجع نفسه، ص 191.

وبهذا يكون المشرع قد تنبه إلى إمكانية حدوث نزاع بشأن دفع أتعاب لوسيط القضائي بين الخصوم فأعطى القاضي سلطة تقديرية بتحديد الأعباء التي يتحملها كل طرف مع مراعاة الوضعية الاجتماعية لهما[1].

3-حق الوسيط القضائي في التنحي: يجد هذا الحق مبرره في حماية مصالح أطراف النزاع وحقوقهم ، فقد تظهر أثناء سير إجراءات الوساطة أسباب جدية، تدفع الوسيط القضائي إلى طلب التنحي عن القيام المسندة إليه، فمن المتصور أن يحصل له مانع قانوني أو أدبي يفقده الأهلية أو القدرة على الاستمرار في أداء مهمته، كأن يصاب بمرض أو عجزا أو عاهة، أو تتوافر فيه حالات الرد المنصوص عليها قانونيا، كما قد يصطدم بعدم كفاءته المعرفية على فهم النزاع القائم بالنظر إلى صعوبته وتعقيداته[2].

4-حق سماع أطراف النزاع: يبدأ الوسيط مهمته عادة بأن يطلب حضور الأطراف أمامه لسماع أقوالهم ودفاعهم سواء بصفة انفرادية أو في اجتماع مشترك وتظهر أهميته حضور أطراف النزاع أمام الوسيط القضائي في أن حضورهم في اجتماع مشترك قد يساهم في مساعدة الوسيط في التقريب بين وجهات النظر ومن ثم يمكن تسوية النزاع[3].

5-**حق الاستعانة بالخبراء والمتخصصين:** يجوز للمشرع الاستعانة بالخبراء والمتخصصين أو أي شخص آخر يقدر أن الاستعانة به ضرورية للمساهمة في تسوية هذا النزاع المعروض أمامه[4]، كما يحق للوسيط في أي مرحلة وصلت إليها الوساطة أن

[1]- محمد الطاهر بلموهوب، المرجع السابق، ص 192.

[2]- خلاف فاتح، المرجع السابق، ص 253.

[3]- عبد الباسط عبد المحسن، دور الوساطة في تسوية منازعات العمل الجماعية (دراسة مقارنة)، (د ط)، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة، 2000، ص 78.

[4]- المرجع نفسه، ص 80.

يقترح على المتنازعين أن يأتوا بمعلومات ووثائق إضافية يرى الوسيط بأنها ضرورية لإنجاح المهمة المكلف بها[1].

الفرع الثاني: واجبات الوسيط القضائي (التزاماته)

يتعين على الوسيط القضائي أن يلتزم بالواجبات التي أمليت عليه من النظام القانوني الذي يخضع له وإلا عرض نفسه للشطب من قائمة الوسطاء القضائيين على مستوى الهيئة القضائية التي يعمل لديها ومن هذه الواجبات ما يلي:

1-التزام الوسيط القضائي بأداء مهمته دون تهاون أو إهمال أو سوء نية: حيث رتب المشرع الجزائري جزاء على الوسيط الذي يحل بهذا الالتزام بنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-100 بقولها " يتعرض الوسيط القضائي الذي يخل بالتزاماته أو يتهاون في تأدية مهامه إلى الشطب ويترتب على هذا الالتزام ما يلي:

أ-إخطار القاضي بأي وضعية يمكن أن تشكل تهديدا أو مساسا لحياة الوسيط واستقلاليته، تطبيقا لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-100.

ب-التزام الوسيط القضائي بأن يمتنع على التحصل على أتعاب غير تلك التي حددها القاضي وذلك تحت طائلة الشطب واسترجاع المبالغ[2].

2-الالتزام بالحياد والاستقلالية: ويقصد بالحياد عدم تحيز الوسيط لأي طرف من أطراف النزاع، أما الاستقلالية فتعني عدم خضوعه لأي ضغوط أو مؤثرات خارجية يمكن أن تؤثر على توجيه مهمته، ونظرا لأهمية هذه المسألة نصت المادة 998 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفقرة الثالثة على وجوب أن يكون الوسيط محايد أو مستقلا في ممارسة مهمة الوساطة، وزيادة على ذلك وقف المشرع الجزائري استمرار

[1]- علاء أباريان، الوسائل البديلة لحل المنازعات التجارية، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2008، ص 138.

[2]- سوالم سفيان، (المركز القانوني للوسيط القضائي في التشريع الجزائري)، مجلة المفكر، العدد العاشر، (د.س.ن)، ص 492.

الوساطة على مدى احترام الوسيط لهذا الالتزام، وبالتالي يتعين على كل وسيط إدراك أهمية التزامه بالحياد والاستقلالية وخطورة تجاوزهما[1].

3-الالتزام بحفظ السر تجاه الغير: إذ أثناء قيامه بالوساطة من الممكن أن يطلع على عدة معلومات تخص أطراف النزاع قد لا يطلع عليها حتى أطراف التحكيم، وذلك من أجل فهمه وإيجاد الحل المناسب، وهو ما يفرض عليه الالتزام بالسر والحفاظ على ما قد جرى أثناء جلسة الوساطة، وهذا ما نصت عليه المادة 1005 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تقضي بـ:" يلتزم الوسيط بحفظ السر إزاء الغير"، وفي حالة خرقه لهذا الالتزام يتعرض للعقوبات الجزائية المنصوص عليها في المادة 301 من قانون العقوبات الجزائري[2].

[1]- خلاف فاتح، المرجع السابق، ص 256.

[2]- حمداوو محمد الأمين، المرجع السابق، ص 58.

المبحث الثاني: نتائج الوساطة القضائية

للوساطة القضائية مجال زمني لا يتعدى ثلاثة أشهر، ويمتد لنفس المدة لمرة واحدة، فإما أن يتحقق الغاية المتوفاة من الوساطة وعندها يحرر الوسيط محضرا بما اتفق عليه وترجع القضية إلى الجلسة المحددة لها مسبقا من طرف القاضي، الذي يصادق على محضر الاتفاق وإما أن تفشل عملية الوساطة وحينها يعود الأطراف إلى إجراءات التقاضي العادية، ففي كل الأحوال هنالك طريقتين تنتهي بهما الوساطة، إما النجاح وإما الفشل .

المطلب الأول: نجاح الوساطة القضائية

في حالة تحقق الغاية المرجوة من الوساطة القضائية يحرر الوسيط محضرا بما اتفق عليه، وترجع القضية إلى الجلسة المحددة لها مسبقا من طرف القاضي، الذي يصادق على محضر الاتفاق، ويكون لمحضر الاتفاق آثار بمجرد المصادقة عليه من قبل القاضي.

الفرع الأول: نهاية الوساطة بالوصول إلى اتفاق

في حالة نجاح الوساطة القضائية فإن الوسيط القضائي يقوم بتحرير محضرا يضمنه محتوى الاتفاق ويوقعه الخصوم، ثم ترجع القضية إلى الجلسة المحددة لها، وبعدها يصادق القاضي على محضر الاتفاق فعند إنهاء الوسيط لمهمته، وتكللها بالنجاح، يقوم مباشرة بإخبار القاضي بالنتيجة المتوصل إليها، فالخصومة التي تمت فيها إجراءات الوساطة تنتهي بمحضر موقع من طرف الخصوم والوسيط[1].

[1]- أنظر بوزنة ساجية، المرجع السابق، ص 135.

ومن خلال تفحص القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتبين أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على الأساس الذي يستند عليه الوسيط في تأسيس التسوية الودية للنزاع القائم بين الأطراف، ولكن بالرجوع إلى نص المادة 10 العاشرة من المرسوم التنفيذي رقم 99-100 السالف الذكر والمتعلق بصيغة أداء الوسيط القضائي لليمين القانونية قبل مباشرة مهمته، يمكن استخلاص هذا الأساس، حيث تضمنت في محتواها العبارة التالية:" ... 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 الأطراف على اعتبارات العدالة[1].

الفرع الثاني: محتوى محضر اتفاق الوساطة

لقد تكفل المشرع الجزائري بالنص على البيانات التي يجب أن يتضمنها محضر اتفاق الوساطة، وذكرها صراحة في الفقرة الثانية من المادة 1003 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2]، حيث اشترطت ضرورة تحرير اتفاق الوساطة في محضر يتضمن بوجه خاص محتوى الاتفاق وتوقيع الوسيط وأطراف النزاع، وهذا ما يفهم منه أن محاضر الوساطة لا تتقيد بالشكليات التي تتطلبها الأحكام القضائية، لكن بالنظر إلى الهدف المرجو من محاضر الوساطة يمكن أن نستنتج حد أدنى من البيانات التي يجب أن يتضمنها وذلك كما يلي:

1- الجهة القضائية التي رفعت القضية أمامه.

2-اسم و لقب و عنوان الوسيط القضائي.

3-أسماء و ألقاب الخصوم و عناوينهم وممثليهم عند الاقتضاء.

4-مضمون الاتفاق.

[1]- خلاف فاتح، المرجع السابق، ص 303.

[2]- أنظر المادة 1003، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية السابق الذكر.

5-تاريخ تحرير الاتفاق.

6-توقيع و ختم الوسيط القضائي.

7-توقيع و بصمة الخصوم[1].

وعند انتهاء الوسيط من تحرير محضر الاتفاق يقوم بإيداعه لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المعنية مرفقا بجدول الأتعاب المقترح مع تعليلها، ليفصل فيها القاضي بناءا على أمر بالمصادقة عليها أو الإنقاص منها في الحدود التي تبدوا له أكثر مقاربة للحقيقة، وبالإضافة إلى ذلك يرفق محضر الاتفاق بجملة من الوثائق التي شكلت قاعدة العمل والمناقشات وكانت أساس الاتفاق المتوصل إليه مثل تقرير الخبرة الفنية بغرض الرجوع إليها أو إلى الخبير المختص عند الاقتضاء[2].

الفرع الثالث: المصادقة على محضر الاتفاق ورجوع القضية إلى الجلسة

1-المصادقة على محضر الاتفاق: بالرجوع إلى المادة 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها تتحدث عن كون المصادقة تتم بموجب أمر قضائي و أن هذا الأمر غير قابل لأي طعن .

أ-بالنسبة لأمر المصادقة لمحضر الاتفاق من حيث هو: يلاحظ هنا بأن المشرع الجزائري يتحدث على كون المصادقة على محضر الاتفاق تتم بموجب أمر قضائي وليس بموجب حكم قضائي، فاستعمال مصطلح أمر بدل مصطلح حكم لم يرد تلقائيا أو بمحض الصدفة، بل اختير لأداء معنى دقيق واجب الوقوف عنده[3] ومفاد ذلك أن إرادة أطراف الخصومة قرروا معا، بموجب اتفاقهم على حل معين للنزاع القائم بينهم لغرض إنهائه، فهم بما فعلوا قد فصلوا في النزاع بكل طواعية وراحة ضمير، لذلك فأصل الحق محسوم

[1]- خلاف فاتح، المرجع السابق، ص307.

[2]- زيري زهية، المرجع السابق ن ص 69.

[3]- الأخضر قوادري، الوجيز الكافي في إجراءات التقاضي في الأحكام العامة للطرق البديلة لحل النزاعات (الصلح القضائي و الوساطة القضائية)، (د،ط)، دار هومة للنشر، الجزائر، 2013، ص 154.

فيه من قبلهم ولا دخل فيه للقاضي، وكل ما على الأخير هو إصدار إجراء للمصادقة على ما أجمعت عليه إرادتهم دون التوغل في المراكز القانونية المتفق عليها، ولا يمكن تصور ذلك سوى في الأوامر القضائية لأنها تتعلق أصلا بالدعاوى الإستعجالية التي لا يمكن أن تكون أصول الحقوق موضوعا لها، 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[1].

ب-بالنسبة لعدم جواز الطعن في الأمر المتضمن المصادقة على محضر الاتفاق: الأوامر القضائية أصلا ذات طابع مؤقت لأنها تتعلق بمسائل إجرائية ولا تتعلق بالمراكز القانونية وأصول الحقوق أي مواضيع الدعاوى، ومن ثم ولما كان موضوع الدعوى محسوم باتفاق مبني على إرادات الأطراف فإن المشرع الجزائري رتب على ما بني على عنصر الرضى في عقد قضائي يسمى بمحضر الاتفاق عدم جواز الطعن فيه[2].

ويلاحظ بأن المشرع أشارة إلى 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[3].

ج-محضر الاتفاق كسند تنفيذي: لا يعتبر محضر الوساطة سندا تنفيذيا بموجب المادة 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا بعد المصادقة عليه من طرف القاضي وهو ما لم تنص عليه المادة 993 من نفس القانون بشأن محضر الصلح الذي يعد سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه لدى أمانة الضبط ولعل ذلك يرجع إلى أن القاضي في مادة الوساطة لا يشرف بنفسه على جلساتها خلافا للصلح، لذا لابد من صدور أمر ينهي

[1]- الأخضر قوادري، المرجع السابق، ص 155.

[2]- المرجع نفسه، ص 156.

[3]- المرجع نفسه، ص 156.

الخصومة بالتصديق على محضر الوساطة، وهذا الإجراء يدخل ضمن صلاحية القاضي في رقابة سير الوساطة، فهو عند مصادقته على محضر الاتفاق يؤكد بأن الوسيط لم يتجاوز حدود مهامه، وبأن الحل الذي توصل إليه الخصوم لا يمس بالنظام العام والآداب العامة. فمصادقة القاضي على محضر الوساطة تجعل منه سندا تنفيذيا وفق المادة 1004 والمادة 600 فقرة 08 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

حيث حدد المشرع الجزائري السندات التنفيذية في (13) ثلاثة عشرة سندا تنفيذيا، منها محاضر الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط، لذلك فإن محضر الاتفاق المصادق عليه بأمر قضائي يصبح سندا تنفيذيا يجعل النزاع محسوم بصفة دائمة ويكون تنفيذه سهلا ممتنعا لأن ما ينفذ يتعلق موضوعه بمراكز قانونية معينة ومحددة متفق عليها بين الطرفين اتفاقا محسوما بينهما[2].

2-رجوع القضية للجلسة (الجدول): ترجع القضية للجدول في التاريخ المحدد في أمر تعيين الوسيط القضائي وقف لنص المادة 1003 فقرة 03 من قانون الإجراءات المندية والإدارية التي نصت على ما يلي" ترجع القضية أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقا" وفي حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضر الاتفاق ويوقعه الخصوم ويودع المحضر لدى أمانة الضبط، ويتولى أمين الضبط مهمة استدعاء الوسيط و الخصوم للجلسة، إما عن طريق البيان المضمن أو بتسليمه إليه عند حضوره إلى أمانة الضبط مقابل وصل استلام الاستدعاء مع العلم أن القضية لا تعتبر قد خرجت من الجدول بل إنها مؤجلة وبالتالي يقوم أمين الضبط بتمرير ملف القضية إلى الجلسة بعد استدعاء الأطراف، ونفس الأمر إذا لم يتم الاتفاق على حل فإن القضية إلى الجدول ويتواصل فيها التقاضي بالإجراءات العادية[3].

---

[1]- زيري زهية، المرجع السابق، ص 70.

[2]- الأخضر قوادري ، المرجع السابق، ص 156.

[3]- عروي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 108.

المطلب الثاني: فشل الوساطة القضائية

إن قبول الخصوم لعملية الوساطة وسماحهم لطرف ثالث بالتدخل في النزاع لمساعدتهم للوصول إلى حل للخلاف القائم بينهم لا يعني بالضرورة الوصول لاتفاق فقد تفشل الوساطة لاستحالة مواصلتها وتنتهي بذلك، ويكون ذلك بطلب من الخصوم أو الوسيط أو تلقائيا من القاضي لما يرى استحالة مواصلتها.

الفرع الأول: من لهم الحق في إنهاء الوساطة

1-إنهاء الوساطة بطلب من الخصوم: إن نجاح الوساطة رهين بمدى الاستعداد الذي يمكن أن تبديه الأطراف المتنازعة في التفاوض والتصالح وتسهيل النزاع واستيعابهم لجدوى هذه الطريقة البديلة اللينة السريعة والفعالة التي لا تتطلب أية شكلية للحصول على رضا الأطراف.

لكن قد يرى احد الخصوم أنه لا جدوى من مواصلة المفاوضات، في هذه الحالة مكنت المادة 1002 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]. الخصوم من إمكانية الطلب من القاضي إنهاء الوساطة، وترجع في هذه الحالة القضية إلى الجلسة في حضور الأطراف والوسيط ويستمر السير في الدعوى القضائية إلى غاية الفصل فيها بحكم قضائي[2].

2-إنهاء الوساطة من طرف الوسيط: تنتهي الوساطة عند إنهاء الوسيط لمهمته حسب نص المادة 1003 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها:" عند إنهاء الوسيط لمهمته يخبر القاضي كتابيا بما توصل إليه الخصوم أو عدمه" أي بمرور المدة المحددة لقيام الوسيط بمهمته وهي ثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحد، وانتهاء المدة يعني الوصول إلى نتيجة معينة إما بانتهاء النزاع أو استمراره بين المتخاصمين[3].

[1]- أنظر المادة 1002 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

[2]- بوزنة ساجية، المرجع السابق، ص 133.

[3]- عروي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 113.

فيمكن للوسيط طلب إنهاء الوساطة وحينها تعاد القضية للجلسة ويحضرها الوسيط والخصوم باستدعاء عن طريق أمين الضبط لمواصلة إجراءات الدعوى طبقا للقواعد العامة وتنتهي بحكم قضائي يكون قابلا للطعن بالطرق العادية[1].

3-إنهاء الوساطة من طرف القاضي تلقائيا: يمكن للقاضي التدخل لإنهاء الوساطة سواء بطلب من الخصوم أو الوسيط، كما يمكن للقاضي إنهاء الوساطة تلقائيا عندما يتبين له استحالة السير الحسن لها، وذلك تطبيقا لما ورد في المادة 1002 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ففي الحالة التي يقتنع فيها القاضي باستحالة السير الحسن للوساطة سواء بتماطل الوسيط في انجاز المهمة، أو تماطل الخصوم بعدم الحضور أمام الوسيط، فإن القاضي يتدخل وينهي الوساطة وذلك حفاظا على السير الحسن للعدالة. وفي هذه الحالة ترجع القضية إلى الجلسة ويستدعى الوسيط والخصوم إليها عن طريق أمين الضبط، ويفترض أن يتم صدور أمر إنهاء الوساطة وإرجاع القضية إلى الجدول كتابية، كما يفترض أن الغرض من استدعاء الخصوم والوسيط بعد رجوع القضية للجدول هو سماع القاضي للوسيط والخصوم[2].

الفرع الثاني: ضرورة تحرير الوسيط لتقرير يثبت فيه فشل الوساطة

يتعين على الوسيط القضائي في جميع الأحوال أن يحرر تقريرا يثبت فيه فشل الوساطة، وعدم توصل أطراف النزاع إلى تسوية ودية، من أجل إطلاع هيئة الحكم المشرفة على القضية على نتيجتها وهذا ما أكدته المادة 1003 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ويفهم من هذه المادة أن الوسيط القضائي ملزم بتثبيت حالة عدم اتفاق أطراف النزاع كتابة، غير أنها لم توضح طبيعة الأداة التي بواسطتها يتم إخبار القاضي وما إذا كانت مراسلة أو تقرير، كما أنها لم تحدد الشكل الذي يجب أن يفرغ فيه ولم تشر

[1]- بوزنة ساجية، المرجع السابق، ص 133.

[2]- عروي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 113.

إلى البيانات التي يجب التقيد بها ماعدا الإشارة إلى بيان فشل الوساطة[1]. وعلى الوسيط أن يتجنب سرد تفاصيل النزاع وحيثياته وموقف الطرفين أثناء سير إجراءات الوساطة، كما انه لا يجوز له ذكر أسباب عدم الاتفاق ولا المتسبب فيه، أو الإشارة إلى أي مستند أو أي وثيقة أو قول أو معلومة وصلت إلى علمه من الأطراف بمناسبة القيام بمهمة الوساطة،وإلا تعرض للعقوبات التأديبية والجزائية المقررة لانتهاك قاعدة السرية، لا سيما أن المشرع الجزائري قد شدد على ضرورة احترام هذه القاعدة ولو تعلق الأمر بالقاضي المشرف على القضية[2].

الفرع الثالث: مصير المنازعة في حالة فشل الوساطة

في حالة فشل الوساطة فإن المنازعة تعرف طريقها للتقاضي أمام القضاء من تحقيق وتقديم العرائض والمرافعات وتتخذ نفس مصير المنازعات العادية التي لم تتم فيها الوساطة إلى غاية صدور حكم قضائي يفصل في المنازعة المطروحة وتخضع لإجراءات التبليغ والتنفيذ والاستئناف المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدينة والإدارية[3]

المطلب الثالث: أثار الاتفاق في عملية الوساطة و الجزاء المترتب على نجاحها أو فشلها

الفرع الأول: أثار الاتفاق في عملية الوساطة

أهم ما يترتب على اتفاق الوساطة هو حسم النزاع بين الخصوم بما اتفقوا عليه، بعدما يتم المصادقة على محضر الوساطة من قبل القاضي المختص، مع الأثر المحدود تجاه الغير، فهو على العموم ليس له أي أثر تجاه الغير، فلا يمكن أن ينتفع منه الغير.

1-أثاره على الخصوم:

- حسم النزاع بين الأطراف فيما اتفقوا عليه.

[1]- خلاف فاتح، المرجع السابق، ص 310.

[2]- المرجع نفسه، 311.

[3]- أنظر بوزنة ساجية، المرجع السابق، ص 134.

-المحافظة على العلاقات الودية والمصالح المشتركة بين طرفي النزاع إذ أنه من شأن تسوية النزاع بين الخصوم عن طريق الوساطة التوصل إلى حل مرضي لطرفي النزاع، ومحققا لمصالحهما المشتركة، وإبقاء المجال مفتوحا بين طرفي النزاع في استمرار وتطوير العلاقات المتبادلة بينهما[1].

-التوصل إلى اتفاق متين وتتمثل هذه الفائدة في أن الاتفاق الذي يتم التوصل إليه من خلال عملية الوساطة يكون من صنع الخصوم وبمساعدة الوسيط، ومن ثم فإن متانة هذا الاتفاق وطبيعة التوصل إليه تؤدي إلى سرعة تنفيذه.

2-عدم انصراف أثر الاتفاق للغير:

وهو ما يعبر عنه بالأثر النسبي للاتفاق، فالغير لا ينتفع من الاتفاق الذي تم بين الخصوم، فأثار الاتفاق مقصورة على طرفيه وهذا أمر طبيعي[2].

الفرع الثاني: الجزاء المترتب على نجاح الوساطة

لقد منح المشرع الجزائري للقاضي المشرف على القضية سلطة تحديد أتعاب الوسيط القضائي، ومن المنطق السليم أن يتولى القاضي المعي تقدير قيمتها آخذا بعين الاعتبار النتيجة التي تم التوصل إليها وطبيعة القضية المطروحة وتعقيداتها والجهد المبذول بشأنها، لكن يبدو أن الأحكام الواردة في القانون 08-09 والمرسوم التنفيذي رقم 09-100 السالف ذكرهما قد خلت من المزايا التي يمكن أن يستفيد منها أطراف النزاع، ماعدا اكتساب محضر اتفاقهم لصفة السند التنفيذي[3].

[1]- بوزنة ساجية، المرجع السابق، ص 137.

[2]- المرجع نفسه، ص 138.

[3]- خلاف فاتح، المرجع السابق، ص 308.

وليت المشرع الجزائري انتهج المسلك الذي سلكه المشرع الأردني في القانون 12 لسنة 2006 عندما رتب جزاءات مالية في حالة نجاح الوساطة، إذ أتاح للمدعي حق طلب استرداد نصف الرسوم القضائية التي دفعها للمحكمة، ويدفع النصف المتبقي للوسيط على أن لا يقل على 300 دينار أردني، وإن قل عن ذلك يلتزم أطراف النزاع بأن يدفعوا للوسيط و بالتساوي بينهم الفرق بين ذلك المبلغ والحد الأدنى المقرر[1].

الفرع الثالث: الجزاء المترتب عن فشل الوساطة

من الأهمية التأكيد على أن المشرع الجزائري لم يقرر أي جزاء إذا كان فشل الوساطة يعود لسوء نية أطراف النزاع، أو تراخي الوسيط القضائي، لذا نهيبُ به مراجعة هذه المسألة من أجل تشجيع المتقاضين على تسوية نزاعاتهم بهذا الطريق الودي، لاسيما أن المشرع الأردني قد وفق في تنظيم هذا الموضوع، إذ كرس جزاءات مالية من شأنها أن تشجع الأطراف إلى تسوية ودية،كما تدفع الوسطاء إلى بذل المزيد من الجهود في سبيل نجاح مهمتهم، ويتجلى ذلك من خلال نصه في المادة 09 التاسعة/ ب-1 من القانون رقم 12 لسنة 2006 السالف الذكر، على أنه إذا لم يتم تسوية النزاع عن طريق الوساطة لا يسترد المدعي المصاريف القضائية التي قام بدفعها للمحكمة كما يدفع أتعاب الوسيط القضائي التي تفوق العتبة المالية القصوى المحددة بـ 200 دينار أردني، وتعود للقاضي السلطة التقديرية في تحديد قيمتها.

[1]- خلاف فاتح، المرجع السابق، ص 309.

خلاصة الفصل الثاني

في نهاية هذا الفصل وعلى ضوء ما تم دراسته يمكن القول أن الوساطة القضائية هي إجراء وجوبي وذلك لأن المشرع ألزم القاضي بضرورة عرضها على الخصوم بمجرد رفع الدعوى القضائية أمام القضاء، فإذا قبل الخصوم إجراء الوساطة تعين على القاضي تعيين الوسيط القضائي الذي يراه مناسبا للتوسط بين الأطراف المتنازعة ومحاولة تقريب نظرهم والتوصل إلى حل مرضي لكلا الطرفين، فبمجرد قبول الخصوم لعملية الوساطة يصدر القاضي أمر قضائي بتعيين الوسيط ويبلغ أمر التعيين إلى الوسيط القضائي، مع تحديد مهلة الوساطة وهي مدة (3) ثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة، ويشترط في الوسيط القضائي أن يكون مؤهلا لإدارة عملية الوساطة ويتمتع بالقدرة الكافية لإنجاحها، كما أن للوسيط القضائي حقوق والتزامات ومن بين حقوقه الحق في الحصول على أتعاب مقابل خدمته ومن بين التزاماته الالتزام بحفظ السر إزاء الغير.

وبما أن الوساطة هي طريق بديل لفض النزاعات فهي مثلها مثل باقي الطرق لها نتائج وآثار، فإما أن تتكلل الوساطة بالنجاح وهذا في حالة توصل الخصوم إلى اتفاق مرضي لكليهما وفي هذه الحالة يحرر محضر اتفاق الوساطة الذي يصادق عليه القاضي بدوره بأمر قضائي، ويكون هذا المحضر بمثابة سند تنفيذي غير قابل لأي شكل من أشكال الطعن وهذا لأن أطراف النزاع هم من شاركوا في هذا الأمر.

وأما النتيجة الثانية للوساطة القضائية فهي إمكانية أن تبوء بالفشل، وهذا في حالة تعنت كل من أطراف النزاع وعدم التوصل إلى حل بينهم، وفي هذه الحالة يتم إنهاء الوساطة إما بطلب من الخصوم أو بطلب من الوسيط أو بأمر من القاضي تلقائيا، وترجع القضية إلى الجلسة مرة أخرى ويفصل فيها القاضي بحكم قضائي مثلها مثل باقي الدعاوى.

خاتمة

الوسيط القضائي هو شخص حيادي يهدف ويسعى إلى مساعدة الأطراف المتنازعة في التوصل إلى تسوية ودية وتعتبر الوساطة القضائية صورة جديدة للعدالة، جاءت لتخفيف العبء على القضاة، وذلك من خلال حل العديد من القضايا العالقة في المحاكم، فالوساطة تفسح المجال امام خيارات وبدائل أكثر تيسيرا ومرونة، كما أن إجراءاتها سهلة وبسيطة، فهي توفر الجهد والوقت والمال لمستخدميها، وذلك من خلال الدور الذي يلعبه الوسيط القضائي فهو يعمل على تقريب وجهات النظر لأطراف النزاع بطريقة حيادية ونزيهة، حيث لا يتدخل في قرارهم ولا يفرض رأيه عليهم، مما يتيح لهم الفرصة للتفكير العميق لمحاولة التوصل إلى حل ودي دون الخوض في إجراءات التقاضي التي من الممكن أن تطول.

فبذلك تعتبر الوساطة القضائية التي استحدثها المشرع الجزائري في الكتاب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008 هي الطريق البديل عن القضاء في فض المنازعات وخاصة العقارية منها، وهي المخرج الأفضل للوضع الذي يعاني منه القضاء (كثرة القضايا، وطول الإجراءات القضائية..) إذ يمكنها أن تحقق مزايا وفوائد الطريق القضائي بعيدا عن مساوئه، لاسيما أنها نجحت في الكثير من الدول مثل الأردن والدول الغربية، فالوساطة بنجاحها تحقق هدفها في تحقيق العدالة خاصة أن لها فوائد مثل المحافظة على استمرار العلاقات الودية بين أطراف النزاع واختصار الجهد والوقت.

ومن خلال ما تم التطرق إليه ضمن الفصلين السابقين يمكن تلخيص أهم النتائج المتوصل إليها وما يمكن اقتراحه من حلول وبدائل تساعد على جعل مهنة الوسيط القضائي في المادة العقارية أكثر فعالية ونفعا.

النتائج:

أولا–يعد دور الوسيط القضائي في فض المنازعات العقارية دور ناجح وفعال جدًا فهو يعمل على حث المتخاصمين على التوصل إلى تسوية ودية مرضية لهم.

ثانيا–تعد الوساطة القضائية خاصة في الجانب العقاري طريقة ناجحة لتخفيف العبء على القاضي العقاري.

ثالثا–تعد الوساطة القضائية الطريق المفضل لتحقيق طموحات المتقاضين في تسوية نزاعاتهم.

رابعا–يترتب على تدخل الوسيط القضائي في المنازعات العقارية لتوصل إلى حلول سريعة وفعالة وذلك من خلال مواجهته لأفراد النزاع وحثهم على الحوار.

خامسا– إن دور لوسيط القضائي في عملية الوساطة لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يلغي دور القاضي وهذا ما يشكل ضمانة لنجاعة إجراء الوساطة.

سادسا– لا يمكن إهمال دور الأطراف في عملية الوساطة، فنجاح الوساطة يبقى مرهونا بمدى استعداد الأطراف للتفاوض والرغبة في تسوية النزاع.

سابعا– لا يجب النظر إلى الوساطة على أنها وسيلة للحد من تدفق القضايا لدى المحاكم فقط، بل أنها بالإضافة إلى ذلك وسيلة لإعادة الانسجام الاجتماعي بين الأفراد، لذلك تحقق الوساطة نتائج قد لا تصل الأحكام القضائية لا تورث سوى الحقد والضغينة بين الأفراد، فضلا عن زيادة حدة التوتر في العلاقات الاجتماعية.

ثامنا– تضمن الوساطة المحافظة على السرية التامة، كما تكون في اغلب الأحيان مرضية لطرفي النزاع.

تاسعا– إن الوساطة أقل تكلفة من التقاضي وفيها اختصار للوقت كما أنها تضمن استمرارية العلاقات الودية بين أطراف النزاع.

عاشرا- يعتبر محضر الوساطة سندا تنفيذيا طبقا للتشريع المعمول به، وغير قابل لأي طريق من الطرق الطعن لأن أطراف النزاع شاركوا فيه.

التوصيات:

أولا: من حيث الكفاءة والقدرة على حل النزاعات

يجب العمل على تكوين وسطاء مؤهلين للنظر في مختلف النزاعات لاسيما المنازعات العقارية بصفتهم أهم عنصر في الوساطة وذلك من خلال تكوينهم وتدريبهم في هذا المجال.

ثانيا: من حيث النظام القانوني للوسيط القضائي العقاري

يتعين على المشرع الجزائري وضع قانون خاص بالوساطة القضائية، والعمل عليه بصفة جدية لتكون هذه الأخيرة فعالة في فض المنازعات خاصة المنازعات العقارية، ولذلك يستلزم لنجاح عملية الوساطة وضع إطار تشريعي يكفل تحديد مفهوم الوساطة، ودور الوسيط القضائي وتحديد نطاق تطبيق الوساطة القضائية على المنازعات العقارية.

ثالثا: من حيث رفع الوعي بمهنة الوسيط القضائي لدى المواطنين

-العمل على نشر ثقافة الوساطة القضائية بين أفراد المجتمع الجزائري من خلال بيان مدى أهميتها ونجاعتها في فض المنازعات لاسيما المنازعات العقارية وذلك لأن العقار هو أهم ثروة في حياة الإنسان.

رابعا: من حيث السير الحسن لعملية الوساطة

-يجب على كل طرف من أطراف النزاع الذين قبلوا بإجراء الوساطة القيام بدوره من أجل إنجاح عملية الوساطة.

خامسا: من حيث الجزاء المترتب على عرقلة سير عملية الوساطة

-يجب وضع قوانين تردع أطراف النزاع من أجل احترام عملية الوساطة والمساهمة في نجاحها.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الملحق رقم 1

مجلس قضاء

محكمة

قسم: المدني

قضية رقم : ...../11

أمر بتعيين الوسيط

نحن ..... رئيس القسم المدني

بمساعدة ..... أمين الضبط

بعد الاطلاع على القضية المعروضة بين .....

وبين .....

بعد الاطلاع على المواد **999.996.995.994** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

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

نأمر

بتعيين ..... وسيطا قضائيا الكائن مقره ب ..... للقيام ب

(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 والوسيط .

وعلى الوسيط إخطارنا دون تأجير بقبوله مهمة الوساطة .

حرر في .....

رئيس القسم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

الملحق رقم 2

مجلس قضاء

محكمة

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 الديمقراطية الشعبية

مجلس قضاء

الملحق رقم 3

محكمة

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 جديدة قدرها ..... لا يتجاوز أشهر

تسري ابتداء من .....

حرر في .....

رئيس القسم

وزارة العدل

مجلس قضاء بجاية

محكمة بجاية

الملحق رقم 4

- 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).....

مدعية من جهة

2).....

مدعى عليه من جهة أخرى

- 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 المصاريف 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

أولا: النصوص القانونية

1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتتم الجريدة الرسمية عدد 78.
2- قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25 فيفري 2008 الجريدة الرسمية رقم 21 لسنة 2008.
3- المرسوم التنفيذي رقم 09-100 الذي يحدد كيفيات تعيين الوسيط القضائي ، المؤرخ في 10 مارس 2009، الجريدة الرسمية عدد 16 لسنة 2009.

ثانيا: الكتـــــــــــب

1-الأخضر قوادري، الوجيز الكافي في إجراءات التقاضي في الأحكام العامة للطرق البديلة لحل النزاعات (الصلح القضائي والوساطة القضائية)، (د.ط)، دار هومة للنشر، الجزائر، 2013.
2-بشير الصليبي، الحلول البديلة للنزاعات المدنية، الوساطة القضائية (أنواعها، المدنية، الإجبارية، الوساطة في القضايا العائلية والطلاق، التجارية) دراسة مقارنة مع النظام القضائي والقانون الأمريكي، ط1، دار وائل للنشر، عمان الأردن 2010.
3-خالدي أحمد، القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني، دار هوما للنشر،الجزائر، 2008.
4-خيري عبد الفتاح السيد الباتوني، الوساطة كوسيلة بديلة لفض المنازعات المدنية والتجارية، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2012.
5-دليلة جلول، الوساطة القضائية في القضايا المدنية والإدارية، (د، ط)، دار الهدى للنشر،- عين مليلة – الجزائر، 2012.
6-رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، (د.ط)، دار المطبوعات الجامعية للنشر، (د.ب.ن)، 1997.
7-رشيد شميشم، التعسف في استعمال الملكية العقارية (دراسة مقارنة بين القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، (د . ط)، دار الخلدونية للنشر، الجزائر، 2010.
8-زينب وحيد دحام، الوسائل البديلة عن القضاء (الصلح، التحكيم، التوفيق، الوساطة) لحل النزاعات، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، مصر، 2017 .
9- زرارة عواطف، التزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، (د.ط)، دار هومة للنشر، الجزائر، 2009.
10-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، (د. ط)، دار هومة للنشر، الجزائر، 2004.

11-علي محمود الرشدان، الوساطة لتسوية النزاعات بين النظرية والتطبيق، (د.ط)، اليازوري للنشر، عمان، الأردن، 2016.
12-عبد الله بن صالح بن عبد العزيز السيف، الوساطة العقارية وتطبيقاتها القضائية، دار الميمان للنشر، المملكة العربية السعودية، 2013.
13-علاء أبا ريان، الوسائل البديلة لحل المنازعات التجارية، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2008.
14-عبد الباسط عبد المحسن، دور الوساطة في تسوية منازعات العمل الجماعية (دراسة مقارنة)، (د.ط)، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة، 2000، ص 78.
15-غازي أبو عربي، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2016.
16-غنى حسون طه، محمد طه البشير، الحقوق العينية، الطبعة الثالثة، العاتك لصناعة الكتاب للنشر، القاهرة، 2009 .
17-كريستو فرومور، عملية الوساطة (استراتيجيات عملية لحل النزاعات)، ترجمة فؤاد سروجي، مراجعة وتدقيق عماد عمر، الطبعة الأولى، (د.د.ن) ، الأردن، 2017 .
18يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (اكتسابها، إثباتها، حمايتها، قسمتها)، (د.ط)، دار هومة، الجزائر، 2016 .

ثالثا: الأطروحات والمذكرات

أ- أطروحات الدكتوراه:

1-خلاف فاتح، مكانة الوساطة في تسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون عام، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015.
2-زرارة عواطف، مسؤولية مالك العقار عن الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2013/2012.
3-محمد الطاهر بلموهوب، الوساطة القضائية، دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باتنة 2017/2016.

ب- مذكرات الماجستير

1-بوزنة ساجية، الوساطة في ظل ق، الو .م.ا، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2011.
2-زيري زهية، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، تخصص القانون العام للأعمال جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.

3-عروي عبد الكريم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية، الصلح والوساطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، 2012.
4-ملال خولة، الوساطة القضائية في الجزائر، دراسة استطلاعية حول مهمة الوسيط القضائي، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع التنظيم والديناميكيات الاجتماعية، جامعة بوزريعة الجزائر، 2012/2011.

رابعا:المقالات

1- حسون محمد علي، نجاة حملاوي، (الوسيط القضائي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري)، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 15، 29 سبتمبر 2017 .
2- حمة مرامرية (نظام الوساطة القضائية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائرية)، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 03، ديسمبر 2019.
3-حمدادو محمد الأمين، (مكانة الوسيط القضائي في تفعيل الوساطة لتسوية النزاع الإداري)، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، العدد 09، 2020.
4-سوالم سفيان، (المركز القانوني للوسيط القضائي في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر، العدد العاشر، (د.س.ن).
5- شروق عباس فاضل، سيف رشيد لطيف، (الطبيعة الخاصة لمهام الوسيط بين العمل القضائي والعمل الإداري)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الأول، 14 مارس 2019.
6- قاشي علاء، (الوساطة القضائية كبديل لحل النزاعات المدنية)، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس الغرور – خنشلة، العدد 12، 09 جوان 2019.

خامسا : الأحكام القضائية

-قرار المحكمة العليا، ملف رقم 255172، ، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، سنة 2010.

الفهرس

المحتوى	الصفحة
مقدمـــــــــــــة	4-2
الفصل الأول: النظام القانوني للوسيط القضائي العقاري	6
المبحث الأول: مفهوم الوسيط القضائي العقاري	7
المطلب الأول: تعريف الوسيط القضائي العقاري	7
الفرع الأول: تعريف الوساطة القضائية لغة	8-7
الفرع الثاني: تعريف الوسيط القضائي العقاري اصطلاحا	8
الفرع الثالث: التعريف التشريعي للوسيط القضائي	9
المطلب الثاني: المركز القانوني للوسيط القضائي العقاري	9
الفرع الأول: الأساس القانوني لمهنة الوسيط القضائي العقاري	9
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للوسيط القضائي	10
الفرع الثالث: مسؤولية الوسيط القضائي	11
المطلب الثالث: ضوابط مهنة الوسيط القضائي العقاري	12-11
الفرع الأول: المعايير الدولية لسلوك الوسائط القضائيين	16-12
الفرع الثاني: مهارات الوسيط القضائي العقاري	19-16
المبحث الثاني: نطاق تنفيذ الوساطة القضائية على المنازعات العقارية	20
المطلب الأول: دعوى قسمة المال الشائع	20
الفرع الأول: تعريف الملكية الشائعة	22-21
الفرع الثاني: إجراءات القسمة القضائية للمال الشائع	25-22
الفرع الثالث: دور الوسيط في قسمة المال و الشائع	28-25
المطلب الثاني: الدعاوى الناجمة عن الجوار.	28
الفرع الأول: دعوى المطالبة بحق المرور(حق الارتفاق)	30-28
الفرع الثاني: دعوى مضار الجوار الغير مألوفة (دعوى المطلات)	33-30
الفرع لثالث: دعوى تكريس معالم الحدود	34-33

الفصل الثاني: النظام الإجرائي للوسيط القضائي العقاري	37
المبحث الأول: إجراءات سير الوساطة القضائية	38
المطلب الأول: عرض الوساطة القضائية على الخصوم وقبولها	38
الفرع الأول: عرض الوساطة القضائية على الخصوم	40-38
الفرع الثاني: قبول الخصوم للوساطة القضائية	40
الفرع الثالث: صدور أمر قضائي بتعيين و تبليغ الوسيط	41-40
المطلب الثاني: شروط تعيين الوسيط القضائي و المهام المسندة إليه	42-41
الفرع الأول: الشروط الموضوعية (الخاصة) الواجب توفرها في الوسيط القضائي	43-42
الفرع الثاني: الشروط العامة الواجب توفرها في الوسيط القضائي	44-43
الفرع الثالث: المهام المسندة إلى الوسيط القضائي (دوره في حل النزاع)	45-44
المطلب الثالث: حقوق و التزامات الوسيط القضائي	46
الفرع الأول: حقوق الوسيط القضائي	48-46
الفرع الثاني: واجبات الوسيط القضائي (التزاماته)	50-49
المبحث الثاني: نتائج الوساطة القضائية	41
المطلب الأول: نجاح الوساطة القضائية	51
الفرع الأول: نهاية الوساطة بالوصول إلى اتفاق	52-51
الفرع الثاني: محتوى محضر اتفاق الوساطة	53-52
الفرع الثالث: المصادقة على محضر الاتفاق و رجوع القضية إلى الجلسة	55-53
المطلب الثاني: فشل الوساطة القضائية	56
الفرع الأول: من لهم الحق في إنهاء الوساطة	57-56
الفرع الثاني: ضرورة تحرير الوسيط لتقرير يثبت فيه فشل الوساطة	58-57
الفرع الثالث: مصير المنازعة في حالة فشل الوساطة	58
المطلب الثالث: أثار الاتفاق في عملية الوساطة و الجزاء المترتب على نجاحها أو فشلها	58
الفرع الأول: أثار الاتفاق في عملية الوساطة	59-58

الفرع الثاني: الجزاء المترتب على نجاح الوساطة	60-59
الفرع الثالث: الجزاء المترتب عن فشل الوساطة	60
خاتمـــــــــــــــــة	65-63
الملاحق	71-66
قائمة المصادر والمراجع	75-72
الفهرس	80-77

ملخص

تعتبر الوساطة من الطرق البديلة لفض المنازعات، وقد عرفتها البشرية منذ القدم وتبناها الفقه الإسلامي بعد أن عدل إجراءاتها، وتطورت إلى أن أصبحت في وقتنا الحالي أمرا ملحا تلبية لمتطلبات التطور في التقاضي الذي عرفه العصر الحديث، والذي أصبحت فيه المحاكم تعج بكثرة المنازعات والتي عجزت عن التصدي لها، وقد عالج المشرع الجزائري في القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية موضوع الوساطة التي تقوم على الحوار والتفاوض بين الأطراف المتنازعة من خلال شخص ثالث محايد يسمى الوسيط، إن مهمة الوسيط الأساسية تكمن في إيجاد حل يلاءم طرفي النزاع، وفي ذلك ما يشبه نظام محافظ الدولة، إلا أن الوسيط لا يحمل صفة قاض، فهو يمارس عملا استثنائيا بديلا لعمل القاضي لفض النزاع، من خلال استدعاء الخصوم لحضور جلسات الوساطة في سرية تامة ليستمع إلى أقوالهم وذلك قبل انعقاد جلسة المحاكمة .وتهدف هذه الدراسة إلى تغطية الجوانب الإجرائية لنظام الوساطة كأحد الحلول البديلة لتسوية النزاعات المدنية والإدارية وفقا للقانون الجزائري لإبراز مدى تكفل المشرع بهذا النظام.

Summary

Mediation is one of the alternative methods for disputes settlement. It was known since ancient times by humanity and adopted in Islamic jurisprudence after some modifications, It has evolved to become an urgent necessity in the present time, to meet the evolved requirements of litigating in which the courts become unable to handle it. Under the law no, 08/09 of 25/04/2008 including the Civil and Administrative Act, the Algerian legislator treated the subject of mediation which is based on dialogue and negotiation between parties of the conflict through a neutral third person called the mediator, Mediator's main task is to find a solution that suits the two parties to the conflict, which is similar to Commissioner of State system. However, the mediator does not have judge status, but he performs an exceptional job as an alternative to the judge's job in resolving disputes by summoning the litigants to attend to the mediation sessions secretly before the trial session, This study aims to cover the procedural aspects of the mediation system as an alternative solution to resolve civil and administrative disputes in accordance with the Algerian law, in the aim of highlighting how far the legislator ensured this system.