

## مدى فاعلية الوساطة في حل النزاعات العقارية

على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09-08

*The Extent of the Effectiveness of Mediation in Resolving Real Estate disputes  
In the Light of the Civil and Administrative Procedures Law No. 08-09*



الدكتورة/ ضاوية كيرواني<sup>2,1</sup>

<sup>1</sup> جامعة تيزي وزو، (الجزائر)

<sup>2</sup> المؤلف المراسل: samiadellem@yahoo.fr

تاريخ النشر: 2021/04/28

تاريخ القبول للنشر: 2021/02/20

تاريخ الاستلام: 2020/07/26



مراجعة المقال: اللغة العربية: د. / فتيحة بوتهر (جامعة البويرة) اللغة الإنجليزية: د. / محمد أكرم عربات (جامعة سطيف 2)

### ملخص:

كرّس المشرّع الجزائري الوساطة بموجب القانون رقم 09-08. وهي أسلوب يُتخذ لإيجاد حلّ وديّ للنزاع العقاري القائم بين الخصوم، عن طريق الحوار وتقريب وجهات النظر، بمساعدة شخص محايد وهو الوسيط.

تتناول هذه الدراسة أهم الشروط التي يفرضها القانون الإحالة النزاع على الوسيط، ومصير الوساطة في حالة رفض أو قبول الأطراف المتخاصمة، باعتبار أنّ موافقتهم شرط لصحتها. ويصبح المحضر الذي يعدّه الوسيط والموقع من الأطراف المتخاصمة سنداً تنفيذياً، أي أنّ الوساطة تجد حلاً نهائياً للنزاع. غير تجدر الإشارة، ويعتمد نجاح الوساطة العقارية على القاضي الذي عليه بذل كل ما في وسعه من جهود لتعريف الخصوم بها وحثّهم على إجرائها، وعلى حسن نيّة الخصوم في السعي الفعلي لإيجاد حلّ وديّ للنزاع، كما يعتمد نجاحها أيضاً على الوسيط.

الكلمات المفتاحية: الطرق البديلة؛ الوساطة العقارية؛ تسوية النزاعات؛ القانون الجزائري.

### Abstract:

*The Algerian legislator established mediation under Law No. 08-09. It is a method based on search for an amicable solution to the dispute between adversaries, through dialogue and convergence of views, with the help of a neutral person, who is the mediator.*

*This study deals with the most important conditions for referring the dispute to the mediator by the magistrate for land issues, and the fate of mediation in the event of rejection or acceptance by the belligerent parties, as their consent is a condition for its validity. The record drawn up by the mediator and signed by the*

*belligerent parties becomes an enforceable instrument, which means that the mediation gives a final solution to the dispute.*

*However, reference should be made that the success of real estate mediation depends on the judge who must make every effort to inform them about it and urge them to accept it, and on the goodwill of the adversaries in the actual pursuit of an amicable solution to the dispute, and its success depends on the mediator as well.*

**Key words:** *alternative methods; real estate mediation; dispute settlement; Algerian law.*

## مقدّمة:

تبنيّ المشرّع الجزائري بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون 09-08) نظام الوساطة القضائية La MEDIATION JUDICIAIRE، كأداة قانونية بديلة لتسوية النزاعات وتخفيف العبء على المحاكم.

تعد الوساطة أداة فاعلة في تحسين العمل القضائي وتطوير العدالة ( Cour de cassation. ) (Bulletin d'information de la cour de cassation, 2003)، لما لها من مزايا، السرعة في تسوية النزاعات والمرونة والاقتصاد في الجهد والمال، وهي أمور يفتقدها القضاء العادي.

قام المشرّع بتنظيمها بموجب الفصل الثاني من الباب الأول، تحت عنوان "الوساطة"، وخصص لها اثنتا عشر مادة (من 994 إلى 1005). وتطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم (100/09)، المشتتم على ست عشرة مادة، تتضمن الكيفيات والشروط الواجب توافرها في تعيين الوسيط القضائي، وفي شخص الوسيط وإجراءاته.

لم يعرف المشرّع الجزائري الوساطة كطريق بديل لحلّ النزاعات في هذا القانون صراحة، وإنما اكتفى بوضع آليات ممارستها بموجب أحكام نص المواد 994 إلى 1005. وعليه عرف الفقه الوساطة على العموم، على أنّها وسيلة لحلّ النزاعات بتدخل شخص ثالث، نزيه، وحيادي، ومستقل، يزيل الخلاف القائم، وذلك باقتراح حلول عملية ومنطقية، بهدف إيجاد صيغة توافقية، وبدون أن يفرض عليهم حلاً أو يصدر قراراً ملزماً، بل يعمل على تقريب وجهات النظر بين الطرفين وتسهيل التواصل بينهما، وبالتالي مساعدتهما على إيجاد تسوية ودّية مناسبة لحسم النزاع.

إن ضمان فاعلية إجراء الوساطة كوسيلة في حل المنازعات العقارية، واحترام النتائج المترتبة عليها، يقتضي تدخلاً إيجابياً من القاضي، من بداية الوساطة إلى نهايتها، وصولاً إلى تنفيذ ما تمخّض عنها من إتفاق، بمصادقته على محضر الاتفاق المتضمن للوساطة، بموجب أمر غير قابل لأي طعن.

يلاحظ، بالرجوع إلى أحكام الوساطة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن القاضي يؤدي دور الفاعل الأصلي والمحرّك الأساسي، لتحقيق العدالة والمتفاوض عليها، وهو ما تستوجبه طبيعة الوساطة التي تبناها المشرّع الجزائري، والمعروفة بالوساطة القضائية.

فنجاح الوساطة القضائية في حل المنازعات العقارية، محل دراستنا هذه، لم يعد يتوقف فقط على الاستعداد الذي يمكن أن تبديه الأطراف المتنازعة في التفاوض والتصالح، وعلى حسن نيتهم ومساعدتهم للوسيط في أداء مهمته، بل يتعدى ذلك لتدخل فعلي وفعال من القاضي العقاري. وهنا نتساءل: عن دور القاضي العقاري ومدى مساهمته في فعالية الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات؟

الإجابة عن هذا الإشكال، يلزمنا تناول أهم الشروط لعرض النزاع للوسيط من القاضي العقاري (أولا)، ومصير الوساطة في حالة رفضها أو قبولها من الأطراف المتخاصمة، باعتبار أن الموافقة شرط لصحتها (ثانيا).

تمّ استخدام المنهج القانوني التحليلي للنصوص القانونية التي عالجت الموضوع، وتهدف هذه الدراسة إلى التوعية والاقناع بأهمية الوساطة لفض النزاع، بتوضيح مزاياها وبيان ما يمكن أن يعود على الأطراف المتنازعة من فوائد في حالة قبولها، بعد عرضها عليهم من طرف القاضي العقاري.

## أولا:

### إلزامية عرض الوساطة على الأطراف المتنازعة بالنسبة للقاضي

يعتبر عرض الوساطة على الخصوم إجراء جديدا من إجراءات حلّ النزاع وفقا لنظام الطرق البديلة لحل النزاعات، إذ جعل المشرع الجزائري مهمة هذا العرض منوطة بالقاضي، الذي يؤدي دورا أساسيا في تفعيل الوساطة.

ذلك أن الوساطة لا تتحرك آليا بمجرد وجود النزاع، بل تقتضي من أجل ذلك تدخل إيجابي من القاضي، ويستوجب لأداء هذا العرض أن يكون النزاع موضوع الوساطة مطروحا أمام هذا القاضي (سوالم سفيان، 2014، ص 207)، وفق إجراءات رفع الدعوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لم يكتفِ المشرع الجزائري في تنظيمه للوساطة، بأن جعل عرضها أمرا داخلا في وظيفة القاضي، بل طبع على هذا العرض طابعا إلزاميا، والمتمثل في أن القاضي ملزم متى ما طرح أمامه نزاع عقاري بعرض الوساطة على الخصوم.

فطبقا لأحكام نص المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يجب على القاضي عرض إجراء الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية، وكل ما من شأنه أن يمسّ بالنظام العام".

يقوم القاضي في أول جلسة، كأول إجراء وجوبي عليه، بعرض الوساطة على طرفي النزاع، ويقع على عاتقه احترامه من خلال الإشارة إلى ذلك في حكمه (عبد السلام ديب، 2009، ص 415).

غير أنه قبل القيام بذلك، يجب عليه أن يتأكد من ثلاثة مسائل مهمة، توفر الشروط الشكلية لرفع الدعوى، القيام بذلك قبل أية مناقشة في موضوع النزاع، والتحقق من قابلية الدعوى المطروحة أمامه للوساطة.

#### أ- احترام إجراءات رفع الدعوى القضائية وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية:

تباشر إجراءات الوساطة بعد تسجيل عريضة الدعوى في سجل خاص بالمحكمة، تبعا لترتيب ورودها، مع بيان تاريخ أول جلسة، ويتم تبليغ المدعي عليه بها، وفقا لأصول التبليغ الرسمي حسب أحكام نص المواد 18 إلى 20 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يجب على القاضي أن يتحقق بأن عريضة افتتاح الدعوى تتضمن تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات المنصوص عليها قانونا (المادة 15، قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، وهي: الجهة القضائية التي رفعت أمامها الدعوى القضائية، اسم ولقب المدعي وموطنه، اسم ولقب وموطن المدعي عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له، عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، الإشارة عند الاقتضاء إلى الوثائق والمستندات المؤيدة للدعوى.

كما يجب أن تكون الخصومة قد نشأت وانعدت، وذلك بقيام المدعي أو وكيله أو محاميه بدفع محضر التكليف بالحضور لإثبات التبليغ الرسمي والقانوني.

#### ب- يجب أن يستوفي عرض الوساطة من طرف القاضي قبل أي مناقشة في موضوع النزاع:

يعتبر إجراء عرض الوساطة، في النظام القانوني الجزائري، التزام قانوني يقع على عاتق القاضي، ويدخل في إطار وظيفته القضائية، يستوفي قبل أية مناقشة في موضوع النزاع.

تجدر الإشارة، إلى أنّ المشرع الجزائري، لم ينص على الجزاء الذي يشوب الحكم الذي لم يحترم هذا الإجراء، وهي النقطة المهمة التي قد تؤثر في فعالية الوساطة، كإجراء بديل لحل النزاع كنظام متكامل. ذلك أن القاضي قد لا يقتنع بجدوى الوساطة في حل النزاع أو بعدم جدية الخصوم في اللجوء إليها، فيعزف في عرضها عليهم.

أضف إلى ذلك، أنه يجب أن لا يكون عرض الوساطة مسألة آلية، فيجب أن يسعى القاضي في حث الأطراف على قبول هذا العرض، بما يملكه من تقنيات وأدوات لمساعدتهم، لأن الغاية من الوساطة لا تكمن في عرضها، بل في إعمالها كنظام بديل عن القضاء، وعرض الوساطة يبقى وسيلة من وسائل تحقيقه (سوالم سفيان، 2014، ص 208).

بالنظر إلى عمومية نص المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يستنتج أنه، يمكن عرض الوساطة خلال جميع مراحل التقاضي، أي سواء على مستوى الدرجة الأولى، أي المحكمة، أو الدرجة الثانية، في الاستئناف أو في مرحلة النقض (شريفة ولد الشيخ، 2012، ص 119)، فالخصوم قد لا يتفقون على الوساطة أمام المحكمة، إلا أنهم قد يرضون بها أمام المجلس القضائي.

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

غير أنه، بالرجوع إلى أهداف الوساطة التي تتمحور حول إنهاء النزاع بطريقة ودية والتقليل من تراكم القضايا، والسعي إلى حلول سريعة وبأقل مصاريف، فإنه لا فائدة من الوساطة بعد اشتداد الخصام وتعقيد الإجراءات، لذا فمن المستحسن أن تعرض الوساطة في بداية الخصومة، ولا حاجة لها في دعاوى الرجوع بعد الخبرة والتحقق أو أداء اليمين، بل يمكن هنا للأطراف اللجوء إلى الصلح. (شريفة ولد الشيخ، 2012، ص 120).

إلا أنه، يجعل من إلزامية إجراء عرض الوساطة على الأطراف المتنازعة، صدور الحكم دون القيام به معيبا من الناحية الشكلية، لأن الوساطة وإن كانت اختيارية بالنسبة للخصوم، فهي إلزامية بالنسبة للقاضي، وفي حالة رفض الأطراف القيام بها، على القاضي أن يشير في الحكم الصادر في النزاع إلى أنه قد قام بعرض الوساطة على الأطراف لكنهم رفضوا إجرائها (زيري زهية، 2015، ص 62).

غير أنه، في حقيقة الأمر، نجد أن القاضي العقاري يتناسى في بعض الأحيان عرض الوساطة على الأطراف المتنازعة، ومع ذلك يشير في حيثيات حكمه، أنه عرضها عليهم وتمّ رفضها، لأن الرد على عرض الوساطة يكون في أغلب الأحيان شفاهيا أمام القاضي، سواء من المتقاضي أو ممثله أو محاميه، وفي هذه الحالة لا يمكن إثبات تناسي القاضي عرضها على الأطراف المتنازعة، لعدم اشتراط القانون الكتابة في الرد على الوساطة سواء بالقبول أو بالرفض.

### ج- قابلية النزاع موضوع الدعوى للوساطة:

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، وهذا تطبيقا لأحكام نص المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يفهم من أحكام نص هذه المادة، أنّ عرض الوساطة على الأطراف المتنازعة أمر إلزامي بالنسبة للقاضي في المنازعات العقارية محل الدراسة. إلا أنّ المادة 994 لم تتضمن الجزاء المترتب على إهمال القاضي عرض إجراء الوساطة على طرفي النزاع، فهل يؤدي ذلك إلى بطلان الحكم؟ (كسال سامية، 2020، ص 121).

فالمشرع لم يستثن من إجراء الوساطة، إلا قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية، وعلى هذا، فإن قاضي شؤون الأسرة، يحظر عليه عرض الوساطة على الأطراف، كونه ملزما بإجراء آخر وهو الصلح، والشيء نفسه، بالنسبة لقاضي القسم الاجتماعي، الذي لا يقبل الدعوى المطروحة أمامه، إذا لم يرفق بها محضر عدم الصلح، مقدم من طرف مصلحة مفتشية العمل، التي أجرت محاولة الصلح بين الأطراف المتخاصمة.

بالتالي، فلا داعي لعرض الوساطة على الأطراف المتخاصمة، كونهم رفضوا الصلح والذي يؤدي الغرض نفسه.

تكمن الحكمة، من استثناء هذه المنازعات من أعمال إجراء الوساطة، هو خضوعها لنظام إجرائي خاص بحل المنازعات، لا يمكن الجمع بينه وبين الطرق البديلة لحل المنازعات. كما أن حرية عرض القاضي للوساطة على الخصوم، تتقيد بضابط النظام العام والآداب العامة، وعليه يحظر على القاضي العقاري، عرض الوساطة على الخصوم في المنازعات التي تطرح أمامه، والتي تخالف النظام العام والآداب العامة. ويبدو أن المشرع، يقصد بذلك بعض العقود المخالفة للنظام العام وبعض الأعمال المنافية للأخلاق (عبد السلام ديب، 2009، ص 415).

### ثانياً:

#### إختيارية الوساطة بالنسبة للأطراف المتنازعة

لا يمكن للقاضي المعروض أمامه النزاع، الأمر بإجراء الوساطة، إلا بعد حصوله على موافقة الأطراف، والتأكد من قبولهم بها، لأن الوساطة ليست نابعة من إرادته، وإنما هي نابعة من إرادة الأطراف المتخاصمة.

فالقانون، اكتفى بوضع التزام عام على القاضي، بعرض الوساطة على الخصوم، فإن شاءوا أخذوا بها وإن أبوا كان لهم ذلك، فكل وساطة، لم يقتنع بها الخصوم منذ البداية، يكون احتمال نجاحها ضئيلاً جداً (زيري زهية، 2015، ص 63).

وعليه، لا يكفي الأعمال بالوساطة، بعرضها من القاضي على الأطراف المتخاصمة، بل أن قبولهم لهذا الإجراء ضروري، باعتبار أن الموافقة شرط لصحتها، الذي يتماشى مع أحكام الفقرة الثانية من أحكام نص المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "... وإذا قبل الخصوم بهذا الإجراء، يعين القاضي وسيطاً، لتلقي وجهة نظر كل واحد منهم، ومحاولة التوفيق بينهم لتمكينهم من إيجاد حل للنزاع". ومن آثار استيفاء إجراء عرض القاضي للوساطة على الخصوم، إما القبول أو الرفض ولكل حالة آثار خاصة بها.

#### أ- حالة رفض الاطراف المتخاصمة الوساطة :

يترتب على رفض الخصوم لإجراء الوساطة، استمرار القاضي في الخصومة القضائية، والفصل في النزاع، بموجب حكم قضائي، قابل للطعن فيه بطرق الطعن المنصوص عليها قانوناً. تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري، جعل عرض الوساطة على الخصوم في القضايا العقارية إجباري، وهذا بلا شك يسهم في تفعيل نظام الوساطة، إلا أنه يبقى إسهامه محدوداً، على اعتبار أن مسألة قبول الإجراء من عدمه يرجع للخصوم.



وعلى اعتبار أن الوساطة نظام قانوني حديث، فكان على المشرع الجزائري أن يتبنى نظام الوساطة الإجبارية، أي الإحالة الإجبارية للنزاع على الوساطة، شريطة أن تقتضي طبيعة النزاع ذلك، وهو الأمر الكفيل بالاعتماد على نظام الوساطة وتفعيلها حتى لا تبقى نظاما ميتا نتيجة عزوف الخصوم عنها (سوالم سفيان، 2014، ص 210).

كما أن إحالة الأطراف على الوساطة جبرا، لا ينقص من حقهم الدستوري في التقاضي، ذلك أن الإحالة الجبرية للوساطة، لا تعني إلزام الأطراف بالمضي في الوساطة جبرا عنهم، لأنها تقوم على مبدأ الخيار الذاتي للأطراف، ويشمل ذلك حق الأطراف بالاستمرار أو الانسحاب من الوساطة (المادة 1002، قانون 09-08) بإرادتهم المنفردة، وهذا لا يتناقض مع مبدأ الإحالة الإجبارية للوساطة، ومن ناحية أخرى، فإن الوساطة هي أسلوب مكمل للتقاضي وليس بديلا عنه بما تعنيه الكلمة من معنى (سوالم سفيان، 2014، ص 210).

#### ب- حالة قبول الأطراف المتخاصمة الوساطة

في حالة قبول الأطراف المتنازعة، عرض القاضي لإجراء الوساطة بينهم، وتبيان استعدادهم لقبول تدخل شخص أجنبي بينهم، قصد الوصول إلى حل ودي، يستوجب حينها التوقف في السير في الخصومة القضائية، ولا يمكن للقاضي الفصل في النزاع بحكم قضائي. وفي هذه الحالة يصدر القاضي أمرا بتعيين الوسيط، وعليه، فإن الوساطة تفتح وتختتم من القاضي (كيرواني ضاوية، 2020، ص ص 90-94).

إلا أن اللجوء إلى الوساطة في هذه الحالة، لا يلغي حق الخصوم في التقاضي، في حالة فشلها أو تراجعهم عن قبولها.

#### 1- صدور أمر بتعيين الوسيط:

بعد قبول الأطراف المتخاصمة لإجراء الوساطة، يصدر القاضي المطروح أمامه النزاع أربعين فيه الوسيط، من قائمة الوسطاء القضائيين الموجودة على مستوى المجلس القضائي.

Il est établie chaque année une liste des médiateurs, par une commission composée du président de la cour, du procureur général et des présidents des tribunaux de la cour concernée. Il et tenu de prêter serment. Il peut être fait appel à un médiateur ne figurant pas sur la liste, mais pour accomplir sa mission il doit prêter serment. (HADRI Samir, 2016).

ويتضمن هذا الأمر، موافقة الخصوم صراحة، اسم الوسيط، عنوانه، المهام المحدد له، الأجل الممنوحة له لتنفيذ مهامه، وهي بثلاثة أشهر قابلة للتجديد لنفس المدة مرة واحدة بطلب من الوسيط عند الاقتضاء، بعد موافقة أطراف الخصومة (المادة 996، القانون 09-08)، وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة (المادة 999، القانون 09-08).

ويبلغ أمين الضبط بمجرد صدور هذا الأمر نسخة منه للخصوم وللوسيط، ويقوم الوسيط بإخطار القاضي بقبول الوساطة (المادة 1/1000، القانون 09-08).

بعد موافقة الوسيط لإجراء الوساطة، يقوم باستدعاء الأطراف للقاء أولي، وتنطلق عندها عملية الوساطة، إذ يباشر الوسيط مهمته، بالاستماع للأطراف المتنازعة وتلقي وجهات نظرهم ومحاولة التوفيق بينهم.

وعليه، فإن دور الوسيط جد مهم لإنجاح الوساطة، فهدفه مساعدة الخصوم على إيجاد حل ودي لمشكلهم، تفاديا لصدور حكم قضائي، وفي هذا المعنى يقول الأستاذ فوشار: Fouchard: “La mission du conciliateur se limite à tenter de concilier les parties, ou à s’efforcer de les amener à une solution mutuellement acceptable.

Les propositions ou recommandations qu’il leur présente après l’instruction de l’affaire n’ont aucun caractère obligatoire, elles ne l’acquièrent que si et lorsque les parties les ont acceptée” (FOUCHARD (ph), 1991, p 167).

وعلى الوسيط، إخطار القاضي بكل الصعوبات التي تعترضه في أداء مهامه، والالتزام بالنزاهة والحياد وعدم التحيز والسرية التي جاءت بها أحكام نص المادة 1005 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ يشترط التزام الوسيط بحفظ السريّة الغير حول مواقف الأطراف أثناء عملية الوساطة.

## 2- نتائج الوساطة:

عند انتهاء مهمّة الوسيط، ما لم تنته بأمر من القاضي تلقائيا أو بطلب من الخصوم، يخطر القاضي الأمر بالوساطة كتابيا، بما توصل إليه الخصوم من اتفاق في حالة نجاح الوساطة أو عدمه في حالة فشل الوساطة، وهذا ما نصت عليه أحكام نص المادة 1003 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:

"عند إنهاء الوسيط لمهمته، يخبر القاضي كتابيا بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه، وفي حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضرا يضمّنه محتوى الاتفاق ويوقعه والخصوم".  
يودع الوسيط نسخة من هذا المحضر لدى كتابة ضبط المحكمة، ثم ترجع القضية للجدول في التاريخ المحدد في أمر تعيين الوسيط القضائي (المادة 1003 فقرة 3، القانون 09-08).

ويتولى أمين الضبط مهمة استدعاء الوسيط والخصوم للجلسة، إما عن طريق البريد المضمن أو تسليمه إليه عند حضوره إلى أمانة الضبط، مقابل وصل استلام الاستدعاء.  
وبالتالي، يقوم أمين الضبط بتمرير الملف إلى الجلسة، والأمر نفسه إذا لم يتم الاتفاق على حل، فان القضية ترجع للجدول، ويواصل القاضي اجراءاته العادية.

## 1-2- حالة فشل الوساطة:

إن صدور أمر بتعيين الوسيط القضائي لا يسحب حل النزاع من القاضي، الذي يظل متمتعا بصلاحيّة مراقبة سير الوساطة، والذي بإمكانه التدخل لإنهاء الوساطة لفشلها، سواء بطلب من الخصوم أو بطلب من الوسيط، أو إنهاء الوساطة تلقائيا عندما يتبن له استحالة السير الحسن لها (المادة 1002/2، القانون 09-08).



كما قد تنتهي الوساطة، في حالة فشل الوسيط في إيجاد حل للنزاع، طبقاً لأحكام نص المادة 1003 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لسبب تطورها المحدود في الجزائر (ZEHRAOUI Massiva, 2018).

وفي جميع الحالات، ترجع القضية إلى الجلسة، ويستدع الوسيط والخصوم إليها، عن طريق أمين الضبط". والغرض من ذلك هو سماع القاضي للوسيط والخصوم.

## 2-2- حالة نجاح الوساطة:

بمجرد إنهاء الوسيط مهمته، يخبر القاضي كتابياً بنتائج الوساطة، وما توصل إليه الخصوم من حل للنزاع، ويترتب عن تسوية النزاع، تحرير الوسيط لمحضر، يضمنه محتوى الاتفاق، يوقعه هو والخصوم، ويقدمه للقاضي في تاريخ محدد، فيصادق عليه بموجب أمر على عريضة غير قابل لأي طريق من طرق الطعن (حمدي باشا عمر، 2012، ص 143).

يجسد المحضر، الذي يحرره الوسيط، عدالة اتفاقية، إذ يكرس اتفاق الأطراف المتخاصمة ووصولها إلى حل ودي، ينفذ بدون أي إشكال في كل الأحوال، مادام أنه صانع إرادة الأطراف المتخاصمة (HADRI Samir, 2016)، كما يجسد المحضر، عدالة يختتمها مرفق القضاء، لأن القاضي يصادق على محضر الوساطة بأمر غير قابل لأي طعن.

اعتبر المشرع الجزائري محضر الاتفاق سندا تنفيذياً، طبقاً لأحكام نص المادة 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأكد على ذلك بموجب أحكام نص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تعتبر أن محضر الوساطة المصادق عليه سند تنفيذي، يحفظ أصله بأمانة الضبط، وتسلم نسخة منه لمن يطلبها من الخصوم.

وإذا تضمن هذا المحضر إلزاماً على عاتق أحد الطرفين، أمكن للطرف المعني، الحصول على نسخة ممهورة بالصيغة التنفيذية، والاعتماد عليها في إتباع إجراءات التنفيذ الجبري.

## الخاتمة:

نستخلص مما تقدم، أن المشرع الجزائري أصاب في تكريسه للوساطة القضائية، وبالخصوص في المنازعات العقارية، مسaire مع القوانين المقارنة، أما عن مدى إسهام الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات أمام القاضي العقاري، يمكن القول أنه إسهام محدود للغاية نظراً لعدة أسباب، ترجع أساساً إلى:

- أن اللجوء إلى إجراء الوساطة إختياري بالنسبة للأطراف المتنازعة، على النحو الذي رأيناه، وكذلك اقتصار المشرع الجزائري، على اعتماد، وتنظيم الوساطة القضائية دون الوساطة الاتفاقية.
- عزوف المتقاضين، وتخوفهم الكبير، من اللجوء إلى هذا الإجراء لسبب حدائته، ولتعود المتقاضي وثقته بالقضاء، بالنظر إلى الوساطة العقارية، التي قد يراها غريبة عن المؤلف.

- انتشار الأمية القانونية في المجتمع الجزائري، وبشكل كبير في الأوساط التي تعرف إقبالا على التقاضي، مما يؤدي إلى قلة الوعي بالوساطة وعرقلة نجاحها.
- غياب دور مؤسسات المجتمع المدني، في ترغيب المواطنين، للجوء إلى هذا الإجراء لحل نزاعاتهم.
- عدم إقبال بعض المتقاضين ممن لهم سوء النية، على عرض الوساطة، لأنها تعارض مصالحهم التي تهدف إلى التماطل وريح الوقت، حيث يرافق صدور الأحكام صعوبات قانونية وواقعية، تعرقل تنفيذ الأحكام من أجل ربح الوقت فقط، بالإضافة إلى طرق الطعن والتي تمارس في أغلب الأحيان بشكل تعسفي، دون أن يخضع الطرف المتعسف إلى جزاء.
- أهم الحلول التي تساهم في تفعيل الوساطة هي:
- تحتاج الوساطة إلى قاضي يقتنع أولا بجداها وأهميتها لفضّ النزاع، وذلك ليبدل قصارى جهده لإقناع الأطراف قبولها، بتوضيح مزاياها، وبيان ما يمكن أن يعود عليهم منها من فوائد.
- كما يمكن أن يلعب المحامي دورا كبيرا في إقناع موكله بجدوى الوساطة، بعد توضيح ميكانزمات هذه الآلية البديلة والضمانات التي تكفلها للمحافظة على حقوقه.
- يبقى نجاح وفعالية الوساطة، رهين النية والثقة التي يضعها الخصوم فيها، خاصة أنها تعمل على تقريب مواقفهم وتحترم مساواتهم، بمناقشة النزاع دون قيد إجرائي، وفي سرية، وينتهي بحل قابل للتنفيذ دون إشكال.

### الإحالات والمراجع:

1. القانون رقم 09-08. (2008). المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ج ر ج ج عدد 21. صادر بتاريخ 23 أفريل 2008. معدل ومتمم.
2. القانون رقم 100/09. (2009). المتضمن تعيين الوسيط القضائي. ج ر ج ج عدد 16. صادر بتاريخ 15 مارس 2009.
3. حمدي باشا عمر. (2012). طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجزائر: دار هومة.
4. زيري زهية. (2015). الطرق البديلة لحل النزاعات طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون. فرع قانون المنازعات الإدارية. كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة مولود معمري. تيزي وزو.
5. سولم سفيان. (2014). الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري. أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق. تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة محمد خيضر. بسكرة.
6. شريفة ولد الشيخ. (2012). "الطرق البديلة لحل النزاعات، محاضر الصلح والوساطة كسندات تنفيذية، وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية". المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية (02). صادرة عن كلية الحقوق بجامعة مولود معمري. تيزي وزو. الصفحات 109 - 163.

7. عبد السلام ديب. (2009). قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الجزائر: موفم للنشر.
8. كسال سامية. (2020). مدى فاعلية الوساطة في حل المنازعات التجارية، الطرق البديلة لحل المنازعات التجارية. جامعة التكوين المتواصل. تيزي وزو.
9. كيرواني ضاوية. (2020). إجراءات الطرق البديلة لحل النزاعات التجارية المتصلة بالدعوى القضائية، الطرق البديلة لحل المنازعات التجارية. جامعة التكوين المتواصل. تيزي وزو.
10. Cour de cassation. (2003). Bulletin d'information de la cour de cassation. Numéro Hors série. La médiation. 1\*o- (& <https://www.Cour.de.cassation.fr>, le 27/06/2020.
11. HADRI Samir. (2016). La médiation dans le monde des affaires en France. consultée le 27/06/2020 <https://www.cabinet-hadri.net>.
12. FOUCHARD (Ph). (1991). L'arbitrage judiciaire. In. Etudes offertes a Pierre BELLETT. Paris : Litec.
13. ZEHRAOUI Massiva. (2018). (Algérie : LA MEDIATION JUDICIAIRE ET PEU DEVELOPPEE). le 27/06/2020. En savoir plus sur : <http://www.lexpressiondz.com/actualite/300304-une-profession-a-la-traine.html>.
14. HADRI Samir. (2016). La médiation en ALGERIE. consultée le 27/06/2020 <https://www.cabinet-hadri.net>.

