



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# دور الوساطة القضائية في حل المنازعات العقارية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

د. الذهبي خليفة

إعداد الطالبة:

معمرى هدى

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
بجاق محمد	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
الذهبي خليفة	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقررا
بوساحة نجاه	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024





وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# دور الوساطة القضائية في حل المنازعات العقارية

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

د. الذهبي خليفة

إعداد الطالبة:

معمرى هدى

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
بجاج محمد	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
الذهبي خليفة	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقرا
بوساحة نجاه	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وعرفان

.الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة ووفقنا لإنجاز هذا العمل

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد على إنجاز هذا العمل،

وتذليل ما واجهنا من صعاب، ونخص بالذكر الأستاذ المشرف

" الذهبي خليفة "

الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته ونصائحه القيمة التي كانت عوناً لنا في إتمام هذا البحث.

كما لا يفوتنا في هذا المقام أن نشكر الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم قبول مناقشة

هذه المذكرة .

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى جميع أساتذة كلية الحقوق الأفاضل، الذين قدموا لنا المساعدة

من خلال توجيهاتهم ونصائحهم.

وبعدها بالشكر موصول لجميع أساتذتنا الذين تتلمذنا على أيديهم في كل مراحل دراستنا

حتى نتشرف بالوقوف أمام حضراتكم اليوم

# الإهداء

( وَءَاخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ )

إلى جدتي الحبيبة رحمك الله رحمة واسعة وجعل مثواك الجنة

أهدي هذا العمل لذكراك الطاهرة عرفانا لما زرعته في قلبي من حب وخير ودعاء

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

" أبي الموقر "

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

أطال الله في عمرهما

إلى من راهنو على نحاجي ويذكروني بمدى قوتي واستطاعتي اخوتي

إلى من شاء القدر أن يلاقيني بهم إلى من شاركني اللحظات الصعبة قبل السعيدة

.وكان دومًا حاضرًا بكلمة طيبة وابتسامة صادقة

أهديك هذا العمل عربون تقدير وامتنان، لما كان لك من أثر طيب في مسيرتي والله ولي التوفيق..

الطالبة: معمري هدى

## قائمة المختصرات

### ا. باللغة العربية:

ق.إ.م: قانون الإجراءات المدنية الإدارية.

ج ر: جريدة رسمية.

ط: الطبعة.

ص: صفحة.

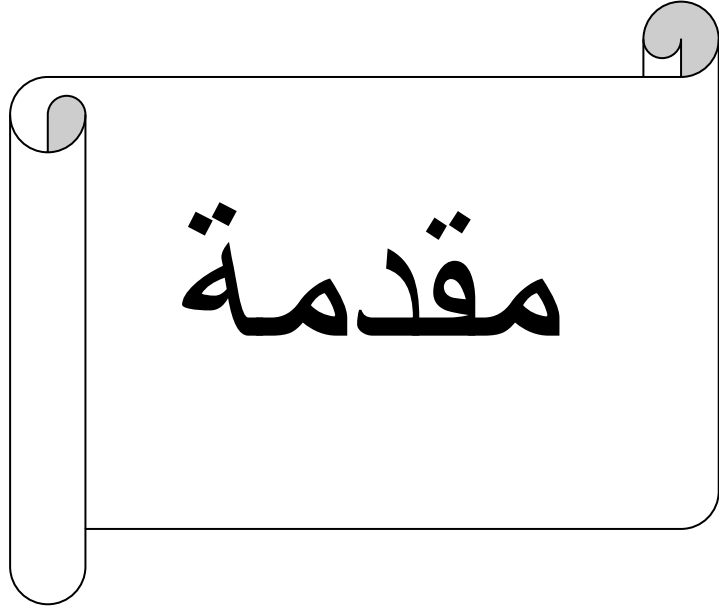
ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة.

إلخ: إلى آخره.

### اا. باللغة الأجنبية:

P : page.

OP.Cit: Opéré Citato (ouvrage précédent).



## مقدمة

تعتبر العدالة من الركائز الأساسية التي تقوم عليها المجتمعات الحديثة، إذ تمثل الإطار الذي يضمن التوازن بين الحقوق والواجبات، وتحفظ استقرار العلاقات بين الأفراد والمؤسسات على حد سواء. ومن هذا المنطلق، كانت الأنظمة القضائية عبر العصور تسعى لتطوير أدواتها وآلياتها بما يتلاءم مع متطلبات كل مرحلة، من أجل تحقيق العدالة الناجزة والفعالة. وفي ظل التعقيدات التي باتت تميز العلاقات الاجتماعية والاقتصادية في الوقت الراهن، ظهرت الحاجة إلى وسائل بديلة لحل النزاعات تكون أكثر مرونة وأقل تكلفة من القضاء التقليدي، ومن بين هذه الوسائل تبرز الوساطة كخيار متقدم ومتميز.

الوساطة القانونية تعد إحدى الوسائل البديلة لفض النزاعات، وهي تقوم على تدخل طرف ثالث محايد، يسمى الوسيط، يساعد الأطراف المتنازعة على التوصل إلى حل ودي للنزاع القائم بينهم دون اللجوء إلى الحكم القضائي. وتتميز الوساطة بكونها وسيلة طوعية، قائمة على مبدأ التراضي بين الأطراف، مما يجعلها أكثر قابلية للنجاح والاستدامة، خاصة حين تركز على حوار بناء ونوايا صادقة ولقد بدأت الوساطة تأخذ مكانها كمكون أساسي في منظومات العدالة الحديثة، لاسيما في القضايا ذات الطابع الإنساني أو الاجتماعي أو الاقتصادي، حيث يسعى الأطراف إلى الحفاظ على علاقاتهم بعد انتهاء النزاع.

من بين أكثر المجالات التي تشهد تصاعدا في حجم النزاعات نجد المجال العقاري، الذي يشكل أحد المحاور الحيوية في الاقتصاد الوطني لأي دولة. فالمنازعات العقارية باتت من القضايا المتكررة في المحاكم، لما لهذا النوع من المعاملات من أهمية اقتصادية واجتماعية كبرى، حيث ترتبط بالسكن، والاستثمار، والأملاك، وغيرها من المصالح الحيوية. كما أن الطابع المعقد للعلاقات العقارية، والتشابك بين الحقوق، والغياب أحيانا عن التوثيق السليم، كلها عوامل تجعل هذه النزاعات أكثر حساسية وتستدعي حلا مدروسا ومتأنيا.

في هذا السياق، برزت الوساطة القضائية كآلية فعالة لحل النزاعات العقارية، حيث تتيح إمكانية الوصول إلى حلول سريعة وعادلة دون الحاجة إلى المرور بالإجراءات القضائية الطويلة والمكلفة. كما أن الوساطة تساعد في تخفيف العبء عن كاهل المحاكم، وتُعيد بناء الثقة بين المتنازعين، خصوصا في الحالات التي يكون فيها النزاع قائما بين أفراد الأسرة أو الشركاء التجاريين أو الجيران. وهذا ما يجعل من الوساطة القضائية أداة استراتيجية في تحقيق عدالة أكثر فاعلية وإنسانية في القضايا العقارية ومن جهة أخرى، فإن القوانين المنظمة

للساطة القضاية؁ سواء في القوانين الوطنية أو في الاتفاقيات الدولية؁ باتت تعطي أهمية متزايدة لهذا المسار البديل؁ وتسعى إلى تأطيره بشكل يضمن نزاهته وفعالته. وقد أصبحت بعض الأنظمة القضاية تشترط المرور بمحاولة الوساطة قبل قبول الدعوى أمام المحاكم؁ وذلك في محاولة لتشجيع ثقافة الحوار والتسوية الودية. كما أن تكوين الوسطاء وتدريبهم بات يشكل جزءاً لا يتجزأ من إصلاح المنظومة العلية في العديد من الدول وفي إطار هذا التطور؁ تطرح عدة تساؤلات حول مدى نجاعة الوساطة القضاية في معالجة النزاعات العقارية؁ ومدى قدرتها على تحقيق العدالة المنشودة مقارنة بالقضاء التقليدي؁ كما يثار الجدل حول الشروط التي ينبغي توفرها لإنجاح هذه الوساطة؁ والعقبات التي تواجهها في الواقع العملي؁ سواء من حيث البنية القانونية أو من حيث ثقافة المتقاضين.

إن التطرق إلى دور الوساطة القضاية في حل المنازعات العقارية يقتضي أولاً فهم طبيعة هذه النزاعات؁ والأسباب التي تؤدي إليها؁ وأثرها على الأطراف وعلى المنظومة القضاية ككل كما يفرض تحليل الإطار القانوني والتنظيمي للوساطة؁ ودراسة آلياتها؁ والمقارنة بينها وبين الوسائل الأخرى لتسوية النزاعات. وهذا ما سنسعى إلى استعراضه من خلال هذه الدراسة؁ التي تهدف إلى تسليط الضوء على الإمكانيات التي تتيحها الوساطة القضاية في هذا المجال؁ والتحديات التي تعترضها؁ بغرض اقتراح حلول وآفاق لتفعيلها بشكل أمثل في واقع الممارسة القضاية.

### أهمية الدراسة:

تكتسي الدراسة الحالية أهمية متزايدة في ظل تصاعد عدد المنازعات العقارية وتراكم القضايا في المحاكم؁ مما يفرض البحث عن حلول بديلة فعالة تضمن تحقيق العدالة والحفاظ على العلاقات الاجتماعية والاقتصادية بين الأفراد وتبرز الوساطة القضاية كوسيلة يمكن أن تساهم في تخفيف العبء عن القضاء؁ وتحقيق نتائج مرضية للأطراف المتنازعة بشكل أكثر سرعة ومرونة وتتجلى أهمية الدراسة في :

- إبراز دور الوساطة القضاية كآلية بديلة لحل المنازعات العقارية
- المساهمة في نشر ثقافة التسوية الودية في المجتمع
- تسليط الضوء على الإطار القانوني والتنظيمي للوساطة العقارية
- دراسة مدى فعالية الوساطة في تسريع الإجراءات القضاية وتخفيف التكاليف
- تحليل التحديات التي تعترض الوساطة في النزاعات العقارية واقتراح حلول عملية

أسباب اختيار الموضوع:

موضوعية

أهمية المنازعات العقارية في الواقع العملي  
رغبة في تسليط الضوء على الوساطة كبديل فعال للقضاء التقليدي  
التحولات الحديثة في السياسة التشريعية  
ندرة الدراسات المتخصصة في الوساطة في المجال العقاري  
الجانب العملي والتطبيقي للموضوع

ذاتية

الاهتمام الشخصي بالمجال العقاري والقانوني

أهداف الدراسة

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أهمية الوساطة القضائية في فض النزاعات العقارية باعتبارها وسيلة بديلة وفعالة تسهم في تحقيق العدالة الاجتماعية وتخفيف الضغط على الجهاز القضائي. تسعى الدراسة إلى إبراز الآليات القانونية والتنظيمية التي تحكم عملية الوساطة في المجال العقاري، وتحليل مدى فعاليتها مقارنة بالإجراءات القضائية التقليدية. كما تهدف إلى التعرف على أبرز العراقيل التي تواجه الوساطة في هذا النوع من القضايا، سواء من حيث التشريع أو من حيث الثقافة القانونية السائدة لدى الأطراف المتنازعة. وتطمح الدراسة إلى الخروج بتوصيات من شأنها تطوير وتفعيل الوساطة القضائية في النزاعات العقارية، من خلال تأطير الوسطاء، وتدعيم الثقة في هذا المسار البديل، وتكريس مبدأ الحوار لحل الخلافات العقارية بطريقة عادلة وناجعة.

الإشكالية:

رغم الأهمية البالغة التي تكتسبها الوساطة القضائية في المجال العقاري، فإن الواقع العملي يكشف عن قصور في تفعيل هذه الآلية بالشكل المطلوب، سواء من حيث التشريع أو من حيث القبول المجتمعي، وهو ما يطرح تساؤلات عديدة حول مدى فاعلية هذا المسار البديل:

كيف تساهم الوساطة القضائية في حل المنازعات العقارية بفعالية، وما هي أبرز

العوائق التي تحول دون تحقيق أهدافها المرجوة في الواقع القضائي؟

## منهج الدراسة:

يعرف المنهج العلمي بأنه مجموعة من القواعد والإجراءات التي يتبعها الباحث لتنظيم أفكاره وتحليل معطياته بغرض الوصول إلى نتائج دقيقة وموثوقة ويختلف المنهج باختلاف طبيعة الموضوع المدروس والأهداف المرجوة، حيث يتم اختيار المنهج المناسب بناء على طبيعة الإشكالية ومجال البحث وتعد المناهج العلمية أداة ضرورية لفهم الظواهر وتحليلها بناء على أسس موضوعية ومنهجية دقيقة.

ولقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهجين الوصفي والتحليلي، بالنظر إلى كونه الأنسب لدراسة الإطار النظري للوساطة القضائية في المنازعات العقارية يتيح المنهج التحليلي تحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة، إلى جانب استعراض التجارب والممارسات القضائية في هذا المجال كما يسمح المنهج الوصفي بوصف أوجه القوة والقصور في النظام المعمول به، والخروج بتوصيات عملية من شأنها تفعيل الوساطة القضائية بشكل أكثر نجاعة وفعالية.

## صعوبات الدراسة:

واجهت هذه الدراسة عددا من الصعوبات والعراقيل التي أثرت على سير البحث، سواء من حيث المحتوى المعرفي أو الجوانب المنهجية، ويمكن تلخيص أبرز هذه التحديات في :

1. صعوبة الحصول على بيانات رسمية من الجهات القضائية
2. نقص التكوين المهني للوسطاء القضائيين
3. تعدد الجهات المختصة في النزاعات العقارية

## • تقسيمات الدراسة

اعتمدنا في هذه الدراسة على التقسيم الثنائي على النحو الآتي:

**الفصل الأول:** الإطار النظري للوساطة القضائية في المنازعات العقارية

**المبحث الأول:** مفهوم الوساطة القضائية وأهميتها

**المبحث الثاني:** التنظيم القانوني للوساطة القضائية في المنازعات العقارية

**الفصل الثاني:** فعالية الوساطة القضائية في حل المنازعات العقارية وتطبيقاتها العملية

**المبحث الأول:** دور الوساطة القضائية في تحقيق العدالة الناجزة

**المبحث الثاني:** التحديات والآفاق المستقبلية للوساطة القضائية في المنازعات العقارية

## الدراسات السابقة:

تتعدد الدراسات التي تناولت الوسائل البديلة لحل النزاعات في مختلف القطاعات، وقد شكلت هذه الدراسات مرجعا هاما لبناء خلفية علمية ومنهجية تسهم في توجيه البحث الحالي، رغم أن بعضها لا يرتبط مباشرة بالمجال العقاري.

## الدراسة الأولى:

تناولت دراسة الباحث زاوي عبد الكريم الموسومة بـ "الوساطة كآلية بديلة لحل النزاعات العقارية في التشريع الجزائري"، الصادرة عن كلية الحقوق بجامعة الجزائر 1 سنة 2020، موضوع الوساطة من منظور قانوني بحت. سعى الباحث من خلالها إلى تحليل الإطار التشريعي الناظم للوساطة في المنازعات العقارية، ومقارنة فعاليتها بإجراءات التقاضي التقليدية. ركزت الدراسة على مدى ملاءمة النصوص القانونية الحالية لتفعيل الوساطة في هذا المجال، وأشارت إلى محدودية تطبيقها على المستوى العملي.

## الدراسة الثانية:

جاءت دراسة الباحثة خليفي سامية بعنوان "فعالية الوساطة القضائية في تسوية منازعات التهيئة العمرانية"، ونشرت سنة 2021 بكلية الحقوق بجامعة سطيف 2، حيث تناولت بالدراسة والتحليل النزاعات العقارية المرتبطة بالتهيئة العمرانية. ركزت الباحثة على الصعوبات القانونية والميدانية التي تواجه الوساطة في هذا النوع من القضايا، لا سيما في الملفات المرتبطة بمخالفات البناء أو قرارات الهدم.

## الدراسة الثالثة:

قدم الباحث بن موسى نبيل دراسة بعنوان "البدائل القانونية لتسوية النزاعات العقارية في ظل الإصلاحات القضائية"، أنجزها ضمن قسم القانون الخاص بجامعة وهران 2 سنة 2018. تطرقت الدراسة إلى الوساطة والتوفيق والتحكيم كوسائل بديلة لتسوية النزاعات العقارية، في ضوء التعديلات التي عرفها النظام القضائي الجزائري. حلت الدراسة مدى نجاعة هذه الوسائل في تحقيق العدالة العقارية، وأشارت إلى وجود عدة عوائق تشريعية ومؤسسية تحول دون فعاليتها. كما ناقشت الدراسة غياب التنسيق بين الجهات القضائية والإدارية، ونقص التكوين لدى الوسطاء والممارسين. اعتمد الباحث على المنهج الوصفي التحليلي، مستعرضا نصوصا قانونية وتجارب ميدانية.

# الفصل الأول:

الإطار النظري للوساطة

القضائية في المنازعات

العقارية

**تمهيد**

تعد الوساطة القضائية أحد الأساليب البديلة لحل المنازعات، وهي تهدف إلى تخفيف العبء عن القضاء وتعزيز العدالة التصالحية وقد حظيت باهتمام متزايد في الأنظمة القانونية الحديثة نظرا لما توفره من سرعة وفعالية في تسوية النزاعات وتنتم هذه الآلية بالمرونة ومراعاة مصالح الأطراف، مما يجعلها خيارا مفضلا في العديد من القضايا ويزداد دورها أهمية خاصة في النزاعات التي تتطلب حولا توافقية أكثر من أحكام ملزمة.

في مجال المنازعات العقارية تبرز الوساطة القضائية كوسيلة ناجعة لتسوية الخلافات بين الأطراف دون الحاجة إلى تقاض طويل وتتنوع هذه النزاعات بين مشاكل الملكية والتصرف والبناء مما يتطلب مقارنة تراعي الخصوصية الفنية والعلاقات الاجتماعية وتلعب الوساطة هنا دورا محوريا في تحقيق التوازن بين حقوق الأطراف والمصلحة العامة لذا فإن تأصيل الإطار النظري لها في هذا السياق يكتسي أهمية بالغة.

## المبحث الأول:

### مفهوم الوساطة القضائية وأهميتها

تعد الوساطة القضائية آلية حديثة تهدف إلى تسوية النزاعات خارج إطار الأحكام القضائية التقليدية وقد أصبحت خياراً مهماً لتخفيف الضغط عن المحاكم وتحقيق العدالة بطرق أكثر مرونة وفعالية وفي هذا المبحث سنتناول أولاً تعريف الوساطة القضائية من خلال عرض مفهومها القانوني ومقارنتها بوسائل أخرى لحل النزاعات ثم ننتقل إلى أهمية هذه الوسيلة في تسوية النزاعات العقارية، من خلال إبراز دورها في تقليص المدة والتكاليف وتعزيز الحلول الودية وبشكل هذا المبحث مدخلاً أساسياً لفهم طبيعة الوساطة القضائية ومكانتها في النظام القضائي<sup>1</sup>.

## المطلب الأول:

### تعريف الوساطة القضائية

لفهم دور الوساطة القضائية في تسوية النزاعات لا بد من الوقوف عند معناها القانوني ومميزاتها العامة وبشكل تحديد المفهوم حجر الأساس لفهم آلية عملها وتمييزها عن غيرها من الوسائل فالتعريف القانوني يوضح الإطار الذي تتحرك ضمنه هذه الوسيلة، كما أن مقارنتها بآليات أخرى لحل النزاعات مثل الصلح والتحكيم يساعد في بيان خصوصيتها ولذلك سيتم التطرق إلى هذه الجوانب لتوضيح طبيعة الوساطة القضائية بدقة.

## الفرع الأول:

### التعريف للوساطة القضائية.

أولاً تعريف الغوري للوساطة القضائية

#### 1. الوساطة لغةً:

الوساطة في اللغة مأخوذة من مادة "وسط"، وتدل على ما يقع بين شيئين. يقال: وسطَ بينهم وساطةً، أي توسط للإصلاح بينهم، ومنه قولهم: "سعى في وساطتهم"، أي تدخل بينهم بجاهه لإصلاح ذات البين.  
وورد في لسان العرب:

<sup>1</sup> كارل أسليكيو، الوساطة في حل النزاعات، ترجمة علاء عبد المنعم، ط1، الدار الدولية، القاهرة، 1999، ص. 21.

"الوساطة: ما يقوم به الشخص بين طرفين لتقريب وجهات النظر أو للإصلاح بينهما"<sup>1</sup>  
كما جاء في المعجم الوسيط:

"وساطة: تدخل بين طرفين متخاصمين بقصد الإصلاح، أو للتوفيق بينهما"<sup>2</sup>  
2. الوساطة اصطلاحًا

الوساطة القضائية هي آلية قانونية بديلة لتسوية النزاعات، تتمثل في تدخل طرف ثالث محايد - يسمى الوسيط - بهدف تيسير التفاوض بين الأطراف المتنازعة ومساعدتهم على الوصول إلى اتفاق ودي، دون أن يكون للوسيط سلطة إصدار قرار ملزم كما في القضاء أو التحكيم.

وقد عرفها قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري في المادة 994 بأنها:  
"إجراء يهدف إلى تسوية النزاعات بين الأطراف بطريقة ودية، من خلال تدخل طرف ثالث محايد يسمى الوسيط القضائي"<sup>3</sup>.

وتُعد الوساطة جزءًا من منظومة العدالة التصالحية، إذ تعتمد على مبدأ التراضي والسرية، وتُعزز من فرص الوصول إلى حلول ناجعة في وقت أقل وبكلفة أدنى مقارنة بالتقاضي التقليدي.

### ثانياً تعريف القانوني للوساطة القضائية

في إطار سعي المشرع الجزائري لتحديث المنظومة القضائية وتخفيف العبء عن المحاكم، تم إدراج الوساطة القضائية كآلية بديلة لحل النزاعات ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 وقد خصص لها الفصل الثاني من الباب الأول في الكتاب الخامس، حيث تناولت المواد من 994 إلى 1005 تنظيم هذه الوسيلة بشكل مفصل<sup>4</sup>.

تعرف الوساطة القضائية بأنها إجراء قانوني يهدف إلى تسوية النزاعات بين الأطراف بطريقة ودية، من خلال تدخل طرف ثالث محايد يعرف بالوسيط، يعمل على تسهيل التواصل بين المتنازعين ومساعدتهم على التوصل إلى حل يرضي جميع الأطراف ويعد هذا الإجراء

<sup>1</sup> ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت، الطبعة الأولى، مجلد 7، مادة (وسط)، ص. 531.

<sup>2</sup> إبراهيم مصطفى وآخرون، المعجم الوسيط، إصدار مجمع اللغة العربية بالقاهرة، دار الدعوة، مصر، الجزء الثاني، ص. 1051

<sup>3</sup> المادة 994 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، 23 أبريل 2008

<sup>4</sup> قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن ق إ م إصدار السابق

ملزماً للقاضي، حيث تنص المادة 994 على ضرورة عرض الوساطة على الخصوم في جميع المواد، باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام<sup>1</sup>.

تسند مهمة الوساطة إلى شخص طبيعي أو إلى جمعية، وفقاً للمادة 997 وفي حال تعيين جمعية، يقوم رئيسها بتعيين أحد أعضائها لتنفيذ الإجراء باسمها، مع إخطار القاضي بذلك ويشترط في الوسيط أن يكون حسن السلوك والاستقامة، وألا يكون قد تعرض لعقوبة عن جريمة مخلة بالشرف، وألا يكون ممنوعاً من حقوقه المدنية، وأن يكون مؤهلاً للنظر في المنازعة المعروضة عليه، وأن يكون محايداً ومستقلاً في ممارسة الوساطة، كما هو موضح في المادة 998 وتحدد مدة الوساطة بثلاثة أشهر، قابلة للتجديد مرة واحدة لنفس المدة بطلب من الوسيط وبعد موافقة الخصوم، وفقاً للمادة 996 ويقوم القاضي بتعيين الوسيط بموجب أمر يتضمن موافقة الخصوم، وتحديد الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته، وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة، كما تنص المادة 999<sup>2</sup> وبمجرد النطق بالأمر القاضي بتعيين الوسيط، يقوم أمين الضبط بتبليغ نسخة منه للخصوم والوسيط، ويخطر الوسيط القاضي بقبوله مهمة الوساطة دون تأخير، ويدعو الخصوم إلى أول لقاء للوساطة، كما هو موضح في المادة 1000 ويجوز للوسيط بعد موافقة الخصوم سماع كل شخص يقبل ذلك، ويرى في سماعه فائدة لتسوية النزاع، ويخطر القاضي بكل الصعوبات التي تعترضه في مهمته، وفقاً للمادة 1001<sup>3</sup> ويمكن للقاضي في أي وقت إنهاء الوساطة، بطلب من الوسيط أو من الخصوم، أو تلقائياً عندما يتبين له استحالة السير الحسن لها، كما تنص المادة 1002 عند إنهاء الوسيط لمهمته، يخبر القاضي كتابياً بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه وفي حالة الاتفاق، يحرر الوسيط محضراً

<sup>1</sup> عمر مشهور اجلازي، "الوساطة كوسيلة لتسوية منازعات الملكية الفكرية"، مداخلة في ندوة بعنوان: الوساطة كوسيلة بديلة لتسوية المنازعات، المركز الأردني لتسوية النزاعات، جامعة اليرموك، إربد، الأردن، 2004، ص. 3.

<sup>2</sup> قانون رقم 08-09، يتضمن ق إ م إ، المصدر السابق.

<sup>3</sup> بسام نهار جبور، الوساطة القضائية في الشريعة الإسلامية والقانون: دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر، عمان، الأردن، ص. 20.

يضمنه محتوى الاتفاق، ويوقعه والخصوم، وترجع القضية أمام القاضي في التاريخ المحدد لها مسبقاً، وفقاً للمادة 1003<sup>1</sup>.

يقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ويعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً، كما هو موضح في المادة 1004 ويلتزم الوسيط بحفظ السر إزاء الغير، وفقاً للمادة 1005<sup>2</sup>.

من خلال هذه النصوص، يتضح أن المشرع الجزائري قد أولى أهمية كبيرة لتنظيم الوساطة القضائية، معززا بذلك من فعالية النظام القضائي وتهيئاً للأطراف فرصة لحل نزاعاتهم بطرق أكثر مرونة وسرعة ويعد هذا التنظيم خطوة إيجابية نحو تحقيق العدالة التصالحية وتخفيف الضغط عن المحاكم.

### الفرع الثاني:

#### الفرق بين الوساطة القضائية وأدوات أخرى لحل النزاعات.

تعد الوساطة القضائية إحدى الوسائل البديلة لحل النزاعات، وقد نظمها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، حيث خصص لها المواد من 994 إلى 1005 وتتميز الوساطة القضائية بكونها إجراء يهدف إلى تسوية النزاعات بين الأطراف بطريقة ودية، من خلال تدخل طرف ثالث محايد يعرف بالوسيط، يعمل على تسهيل التواصل بين المتنازعين ومساعدتهم على التوصل إلى حل يرضي جميع الأطراف<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> خالف فاحت، "الوساطة في حل النزاعات الإدارية في ظل ق إ م إ"، مجلة الفكر، العدد 11، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2014، ص. 432.

<sup>2</sup> علي محمود الرشدان، الوساطة لحل المنازعات المدنية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2019، ص. 23-24.

<sup>3</sup> محمد سليم أمّني، عقد الأشغال العامة الداخلي والدولي، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة السلمانية، العراق، 2008، ص. 107.

**أولاً: التمييز بين الوساطة القضائية والتحكيم**

التحكيم هو وسيلة بديلة لحل النزاعات، يتم بموجبها تفويض طرف ثالث يُعرف بالمحكم للفصل في النزاع وإصدار حكم ملزم للأطراف ويختلف التحكيم عن الوساطة القضائية في عدة جوانب، منها<sup>1</sup>:

**الإلزامية:** يصدر المحكم حكماً ملزماً للأطراف، بينما تهدف الوساطة إلى التوصل إلى اتفاق ودي غير ملزم إلا بعد مصادقة القاضي عليه.

**الإجراءات:** يتم التحكيم بناء على اتفاق مسبق بين الأطراف، ويعين المحكمون من قبلهم أو من قبل جهة مختصة، في حين تعرض الوساطة القضائية من قبل القاضي وتُعين الوسيط من قائمة الوسطاء المعتمدين

**المدة:** يحدد القانون مدة التحكيم بأربعة أشهر من تاريخ تعيين المحكمين، بينما تحدد مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة.

**الطعن:** يمكن الطعن في حكم التحكيم بالاستئناف، بينما لا يقبل أمر المصادقة على محضر الوساطة أي طريق من طرق الطعن.

**ثانياً: التمييز بين الوساطة القضائية والصلح**

الصلح هو عقد يبرم بين الأطراف بهدف إنهاء نزاع قائم أو تجنب نزاع محتمل، من خلال تنازل كل طرف عن جزء من مطالبه ويختلف الصلح عن الوساطة القضائية في عدة نقاط:

**المبادرة:** يتم الصلح بمبادرة من الأطراف أو بسعي من القاضي، بينما تعرض الوساطة القضائية من قبل القاضي وتنفذ بموافقة الأطراف<sup>2</sup>.

**الإجراءات:** الصلح غير مقيد بمدة معينة ويمكن اللجوء إليه في أي مرحلة من مراحل النزاع، بينما تحدد مدة الوساطة القضائية بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة.

**الطابع الرسمي:** يثبت الصلح في محضر يوقع عليه الأطراف والقاضي وأمين الضبط، ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، بينما يحرر الوسيط محضراً يضمنه محتوى الاتفاق ويوقعه والخصوم، ثم يصادق عليه القاضي.

<sup>1</sup> خالف فاحت، مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2015/2014، ص. 434.

<sup>2</sup> لطيب بلعيز، إصلاح العدالة الإنجاز والتحدي، دار القصبية للنشر، الجزائر، 2008، ص. 65.

**ثالثا: التمييز بين الوساطة القضائية والتقاضي**

التقاضي هو الطريق التقليدي لحل النزاعات، يتم من خلاله رفع دعوى أمام المحكمة للفصل في النزاع وإصدار حكم ملزم ويختلف التقاضي عن الوساطة القضائية في عدة جوانب<sup>1</sup>:

**الطابع الإلزامي:** يصدر القاضي حكما ملزما للأطراف، بينما تهدف الوساطة إلى التوصل إلى اتفاق ودي بين الأطراف.

**المدة والتكلفة:** يعتبر التقاضي إجراء طويلا ومكلفا، بينما تُعد الوساطة وسيلة سريعة وأقل تكلفة لحل النزاعات.

**السرية:** تعقد جلسات الوساطة بسرية تامة، بينما تكون جلسات المحاكم علنية في معظم الحالات.

**رابعا: التمييز بين الوساطة القضائية والتوفيق**

التوفيق هو إجراء يشبه الوساطة، يهدف إلى تسوية النزاعات بين الأطراف بطريقة ودية، من خلال تدخل طرف ثالث يعرف بالموفق ويختلف التوفيق عن الوساطة القضائية في عدة نقاط<sup>2</sup>:

**الطابع الرسمي:** يعتبر التوفيق إجراء غير رسمي ولا ينظم بقانون محدد، بينما تنظم الوساطة القضائية بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

**الإجراءات:** يتم التوفيق بمبادرة من الأطراف أو من الموفق، بينما تعرض الوساطة القضائية من قبل القاضي وتنفذ بموافقة الأطراف

**النتائج:** يعتبر الاتفاق الناتج عن التوفيق غير ملزم إلا إذا تم توثيقه، بينما يصادق القاضي على محضر الوساطة ليصبح سندا تنفيذيا.

<sup>1</sup> فاحت خالف، مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص. 429-440.

<sup>2</sup> Jarrosson Charles, "Présentation générale, modes alternatifs de règlement des conflits," Revue de Droit Internationale Comparée, Vol. 49, No. 2, Juin-Avril 1997, p325.

## المطلب الثاني:

### أهمية الوساطة القضائية في حل النزاعات العقارية

تكتسي الوساطة القضائية أهمية متزايدة في ميدان المنازعات العقارية نظرا لما توفره من مزايا عملية وموضوعية فهي تسهم في تسريع الفصل في القضايا وتخفيف الأعباء المالية عن الأطراف وإلى جانب ذلك فهي تتيح إمكانية الوصول إلى حلول ودية ترضي الجميع وتحفظ العلاقات ومن خلال النظر في آثارها الإيجابية على مدة النزاع وتكلفته، وكذا في قدرتها على تعزيز التفاهم بين المتنازعين، تتضح جدواها وسيتم عرض هذه الجوانب لتأكيد دور الوساطة كخيار فعال.

### الفرع الأول:

#### تقليل مدة التقاضي والتكاليف.

تعد الوساطة القضائية وسيلة فعالة لتخفيف العبء عن الجهاز القضائي من خلال تقليل عدد القضايا التي تنتظر فيها المحاكم خاصة في المنازعات العقارية التي تتسم بتعقيداتها وتعدد أطرافها وتنوع موضوعاتها وهو ما يؤدي غالبا إلى تطويل أمد النزاع إذا ما تم اللجوء إلى القضاء التقليدي وفي هذا الإطار تبرز أهمية الوساطة القضائية كآلية تساهم في تسريع الفصل في النزاعات بشكل ودي وناجع<sup>1</sup>.

يعاني المتقاضون في المنازعات العقارية من طول مدة الفصل في القضايا بسبب كثرة الإجراءات القضائية وتعقد المساطر القانونية وهو ما يزيد من معاناتهم ويرهقهم ماليا ونفسيا لكن عند اللجوء إلى الوساطة القضائية يجد الأطراف أنفسهم أمام طريق أكثر يسرا وأقل تعقيدا حيث يتم تسوية النزاع في جلسات محدودة وخلال مدة أقصر بكثير من تلك التي تستغرقها المحاكم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> شريفة ولد الشيخ، "الطرق البديلة لحل النزاعات، محاضر الصلح والوساطة كسندات تنفيذية، وفق ق إ م إ"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 02، كلية الحقوق بجامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص. 109-163.

<sup>2</sup> سفيان سولم، 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، 2014، ص 70-71.

من الناحية الاقتصادية تمثل الوساطة القضائية وسيلة فعالة لتقليص التكاليف المرتبطة بالدعوى القضائية فالمتقاضي في المحكمة يلتزم بأداء رسوم التسجيل والاستعانة بمحام ودفع تكاليف الخبرة والتنقل وغيرها من المصاريف التي تزداد مع مرور الوقت أما في الوساطة فإن هذه التكاليف تقل بشكل كبير نظرا لاختصار المراحل وتجنب جلسات المحاكمة المطولة والإجراءات المعقدة<sup>1</sup> ويساهم تقليل مدة التقاضي من خلال الوساطة في توفير الجهد والوقت بالنسبة للأطراف وكذلك بالنسبة للقضاء إذ يمكن للقاضي أن يوجه الأطراف إلى الوساطة مباشرة بعد تسجيل الدعوى إذا تبين أن النزاع قابل للتسوية الودية وبذلك يتحقق مبدأ اقتصاد الزمن القضائي ويتم توجيه موارد المحاكم نحو القضايا الأكثر تعقيدا أو تلك التي تتطلب تدخل قضائي صارم.

تكتسي هذه المزايا أهمية خاصة في النزاعات العقارية نظرا إلى ارتباطها بحقوق الملكية التي غالبا ما تكون مصدرا للنزاع بين الورثة أو بين الجيران أو الشركاء حيث أن استمرار النزاع القضائي حول العقار يمكن أن يعرقل التصرف فيه أو الانتفاع به كما يؤدي إلى تعطيل استغلاله من الناحية الاقتصادية في حين أن اللجوء إلى الوساطة يتيح تجاوز هذه العراقيل في وقت وجيز وبتنظيم النظام القانوني الجزائري إمكانية تفعيل الوساطة في المجال العقاري بإشراف من القاضي وذلك وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي سمح للقاضي باقتراح الوساطة في أي مرحلة من مراحل التقاضي قبل النطق بالحكم ويقوم هذا الأخير بتعيين وسيط معتمد للمساعدة في تقريب وجهات النظر بين الأطراف في أجواء يسودها الاحترام والتفاهم<sup>2</sup>.

الوساطة تفتح الباب أمام الأطراف للتعبير عن مصالحهم الحقيقية دون التقيد بالمواقف القانونية الجامدة وهذا يساهم في الوصول إلى حلول مبتكرة تراعي مصلحة الجميع خلافا لما يحصل في التقاضي حيث يحكم القاضي بناء على القانون الصارم دون مرونة في المواقف كما أن الوساطة تتيح إمكانية التوصل إلى تسوية تحفظ العلاقة بين الأطراف خاصة إذا كانوا أفرادا من عائلة واحدة أو شركاء في عمل<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المرجع نفسه، ص. 71.

<sup>2</sup> زهية زيري، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقا لـ ق إ م إ الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص. 61.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن ق إ م إ، الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2012، ص. 120.

في بعض الأحيان قد يتطلب النزاع العقاري تدخلا سريعا للحفاظ على الحقوق ومنع تفاقم الأضرار وهو ما توفره الوساطة من خلال الاستجابة الفورية لطلب التفاوض عكس ما يحصل في المسطرة القضائية التي تخضع لآجال إجرائية لا يمكن اختصارها بسهولة إضافة إلى ذلك فإن الوساطة تساهم في امتصاص الغضب والاحتقان وتخفيف التوتر بين الخصوم وهو ما يساعد على قبول التسوية بروح إيجابية وكل هذه العوامل تجعل من الوساطة القضائية آلية حيوية في مجال العقار الذي يشهد سنويا آلاف القضايا عبر المحاكم مما يفرض البحث عن وسائل بديلة تضمن السرعة في الفصل وتقلل التكاليف المالية والنفسية والاقتصادية فالوساطة لا تؤدي فقط إلى حل النزاع بل تساهم أيضا في خلق مناخ من الثقة والتعاون بين المتنازعين وهو ما لا يتحقق غالبا في المسار القضائي التقليدي<sup>1</sup>.

بناء على ما سبق يمكن القول إن تقليص مدة التقاضي وخفض التكاليف المترتبة عليه يمثلان حجر الزاوية في أهمية الوساطة القضائية ضمن المنازعات العقارية فهي لا تكفي بتسوية النزاع بل تقدم نموذجا مختلفا في إدارة الخلاف يقوم على التعاون بدل المواجهة وعلى البحث عن حلول توافقية بدل انتظار حكم قد لا يرضي جميع الأطراف.

### الفرع الثاني:

#### تعزيز التسوية الودية بين الأطراف.

تعتبر التسوية الودية من أهم الفوائد التي تقدمها الوساطة القضائية في المنازعات العقارية إذ تركز على تقريب وجهات النظر بين الأطراف وتحقيق توافق يضمن حقوق الجميع ويجنبهم الأضرار التي قد تنجم عن المواجهة القضائية الطويلة والمعقدة وهذه التسوية تستند إلى إرادة الأطراف دون إكراه، ما يجعل الاتفاق أكثر استدامة وقبولا بين المتنازعين<sup>2</sup>.

تعمل الوساطة على توفير مناخ نفسي ملائم يعزز الحوار والتفاهم، إذ يبتعد الطرفان عن أجواء النزاع الحادة التي تسود المحاكم، ويجلسان على طاولة واحدة بحضور وسيط محايد يساعد في بناء جسور التواصل وهذا المناخ يساعد على تقليل التوترات ويوفر فرصا للتعبير عن المواقف والمخاوف بشكل صريح ومنفتح عبر الوساطة القضائية، يتم تجاوز النزعة العدائية التي قد تسيطر على علاقة الأطراف في المنازعات العقارية، حيث تتجه الأنظار نحو المصالح

<sup>1</sup> ديب عبد السلام، ق إ م إ الجديد، الجزائر: موفم للنشر، 2009، المرجع السابق ص. 25.

<sup>2</sup> سامية كسال، مدى فعالية الوساطة في حل المنازعات التجارية، الطرق البديلة لحل المنازعات التجارية، جامعة التكوين المتواصل، تيزي وزو، 2020، ص. 49.

الحقيقية والاحتياجات الفعلية لكل طرف بدلا من التمسك بالمواقف القانونية الجامدة وهذا التوجه يعزز من فرص التوصل إلى حلول مبتكرة تراعي مصلحة الجميع وتلبي تطلعاتهم<sup>1</sup>.

كما أن التسوية الودية تساهم في حفظ العلاقات بين المتنازعين، وهو أمر بالغ الأهمية خصوصا في النزاعات العقارية التي غالبا ما تكون بين أفراد عائلة واحدة أو شركاء تجاريين إذ أن استمرار النزاع قد يؤدي إلى تدهور العلاقات وقطع الصلات، بينما الوساطة تعزز الروابط وتفتح الباب لمستقبل تعاوني بين الأطراف<sup>2</sup>.

الوساطة القضائية تسمح للأطراف بالتحكم في مسار النزاع ونتائجه، إذ يكون لهم دور فعال في صياغة الحلول والمقترحات، مما يمنحهم شعوراً بالرضا والإنصاف على عكس الحكم القضائي الذي يصدر عن قاضي مستقل، فإن التسوية الودية تمنح الأطراف فرصة المشاركة الحقيقية في صناعة القرار ومن الناحية العملية، فإن الاتفاقات التي تُبرم في إطار الوساطة تكون عادة أسرع في التنفيذ وأقل عرضة للنزاعات الجديدة، إذ يتم إبرامها بروح تفاهمية ووعي مشترك بين الأطراف وهذا يساعد على تقليل فرص النزاع المستقبلي ويضمن استقرار الحل لفترة طويلة علاوة على ذلك، تساعد الوساطة القضائية في تقليل الضغوط النفسية والاجتماعية التي يتعرض لها المتنازعون خلال التقاضي، حيث تقلل من الإحساس بالخصومة وتخلق جواً من التعاون والاحترام المتبادل وهذه العوامل تساهم بشكل كبير في الوصول إلى تسوية ودية تُرضي جميع الأطراف وتخفف من وطأة النزاع<sup>3</sup>.

في المجمل، فإن تعزيز التسوية الودية عبر الوساطة القضائية يشكل قيمة مضافة كبيرة في مجال المنازعات العقارية، فهو لا يقتصر على حل النزاع فحسب، بل يساهم أيضاً في بناء علاقات إنسانية وقانونية سليمة بين المتنازعين، مما ينعكس إيجابياً على استقرار المجتمع وتنمية الاقتصاد العقاري.

## المبحث الثاني:

### التنظيم القانوني للوساطة القضائية في المنازعات العقارية

<sup>1</sup> ضاوية كيرواني، إجراءات الطرق البديلة لحل النزاعات التجارية المتصلة بالدعوى القضائية، الطرق البديلة لحل المنازعات التجارية، جامعة التكوين المتواصل، تيزي وزو، 2020. ص 120-122.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص. 122.

<sup>3</sup> ضاوية كيرواني، المرجع السابق، ص. 122.

يشكل الإطار القانوني الركيزة الأساسية لتنظيم الوساطة القضائية وضمان فعاليتها في حل النزاعات العقارية ويعد وضوح الأساس التشريعي عاملا مهما في تطبيق هذه الوسيلة وفق معايير قانونية محددة وفي هذا المبحث سنتناول أولا القواعد الوطنية المنظمة للوساطة القضائية، مع مقارنتها بالتجارب القانونية الدولية ثم نتطرق إلى الشروط اللازمة لتفعيل الوساطة وآلياتها العملية التي تضمن حسن سير العملية التصالحية ويساهم هذا التنظيم في تعزيز ثقة المتقاضين بهذه الوسيلة البديلة وتحقيق نتائج فعالة ومستقرة.

## المطلب الأول:

### الأساس القانوني للوساطة القضائية

إن فعالية الوساطة القضائية ترتبط بمدى تنظيمها ضمن الإطار القانوني المعتمد في الدولة فوجود نصوص واضحة يسهل تفعيل هذه الآلية ويمنحها مشروعية قانونية ومن المهم أيضا استعراض مدى تطور هذا التنظيم بالمقارنة مع التجارب الدولية فبذلك يمكن الوقوف على أوجه القوة أو النقص في النظام الوطني وعليه سيتم التطرق إلى النصوص الوطنية المتعلقة بالوساطة ومقارنتها بأحكام بعض الأنظمة الأخرى<sup>1</sup>.

### الفرع الأول:

#### التشريعات الوطنية المنظمة للوساطة القضائية.

يعد التنظيم القانوني للوساطة القضائية في الجزائر ركيزة أساسية لضمان فعاليتها كآلية بديلة لحل النزاعات، خاصة في المجال العقاري وقد أولى المشرع الجزائري اهتماما خاصا بتأطير هذه الوسيلة قانونيا، من خلال إدراجها ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، وتفصيل أحكامها عبر المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المؤرخ في 10 مارس 2009<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> خلاف فاتح. "مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص121.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المؤرخ في 10 مارس 2009، المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 16، صادر بتاريخ 15 مارس 2009.

تبدأ الإشارة إلى الوساطة القضائية في المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يُلزم القاضي بعرض الوساطة على الخصوم كإجراء أولي قبل الشروع في أي إجراء آخر يتعلق بموضوع الدعوى وتعتبر هذه الخطوة تأكيداً على رغبة المشرع في تشجيع الأطراف على تسوية نزاعاتهم ودياً قبل اللجوء إلى المسار القضائي التقليدي<sup>1</sup>.

تفصل المواد من 994 إلى 1005 من نفس القانون الإجراءات المتعلقة بالوساطة القضائية، بدءاً من تعيين الوسيط، مروراً بكيفية سير جلسات الوساطة، وصولاً إلى تحرير محضر الاتفاق والمصادقة عليه من قبل القاضي وتنص المادة 1004 على أن القاضي يُصادق على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، مما يضيف على الاتفاق قوة تنفيذية مماثلة للأحكام القضائية<sup>2</sup> أما المرسوم التنفيذي رقم 09-100، فيحدد كيفية تعيين الوسيط القضائي، الشروط الواجب توافرها فيه، وكيفية أداء مهامه وفقاً للمادة 3 من هذا المرسوم، يجب أن يكون الوسيط شخصاً طبيعياً أو جمعية معتمدة، ويتم تعيينه من قبل القاضي المختص، كما تلزم المادة 10 الوسيط بأداء اليمين القانونية قبل مباشرة مهامه، مما يُعزز من نزاهته واستقلاله وتؤكد المادة 1005 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على مبدأ السرية في الوساطة، حيث يلزم الوسيط بحفظ السر إزاء الغير، وهو ما يعزز من ثقة الأطراف في هذه الآلية ويُشجعهم على الانخراط فيها بجدية<sup>3</sup>.

من خلال هذا الإطار القانوني المتكامل، يتضح أن المشرع الجزائري قد وضع الأسس اللازمة لضمان فعالية الوساطة القضائية، مع التركيز على ضمانات الحياد، السرية، والسرعة في الإجراءات، مما يجعلها خياراً مناسباً لحل النزاعات العقارية بشكل ودي وفعال.

### الفرع الثاني:

#### المقارنة مع الأنظمة القانونية الدولية.

تعد الوساطة القضائية من الآليات المهمة التي تبنتها العديد من الأنظمة القانونية عبر العالم بهدف الحد من اللجوء المكثف إلى القضاء التقليدي وتوفير حلول بديلة تتسم بالمرونة

<sup>1</sup> بوزنة ساجية، "الوساطة في ظل ق إ م إ"، مذكرة ماجستير، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012، ص. 33.

<sup>2</sup> القانون رقم 08-09، المتضمن ق إ م إ، مصدر السابق.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المحدد لكيفية تعيين الوسيط القضائي، مصدر السابق.

والفعالية وقد أصبحت هذه الآلية تحظى باعتراف قانوني متزايد، حيث عمدت الكثير من الدول إلى تقنينها ضمن تشريعاتها الوطنية، مع إرساء ضمانات قانونية وإجرائية تكفل حسن سيرها وعند مقارنة التجربة الجزائرية مع بعض التجارب الدولية، يمكن الوقوف على أوجه التشابه والاختلاف، مما يتيح فرصة تقييم مدى نجاعة المنظومة الوطنية واقتراح السبل الكفيلة بتطويرها<sup>1</sup>.

في فرنسا، تعتبر الوساطة القضائية من الوسائل المعترف بها قانونيا لتسوية النزاعات، وقد نص عليها القانون الفرنسي ضمن الإجراءات المدنية والتجارية، حيث يملك القاضي سلطة اقتراحها على الأطراف في النزاع سواء أثناء سير الدعوى أو حتى قبلها وقد صدرت عدة نصوص تشريعية تنظم الوساطة، منها القانون رقم 1609-2010 المتعلق بالإصلاح القضائي، والذي عزز من حضور الوساطة ضمن مسار التقاضي وتمنح النصوص القانونية الاتفاق الحاصل بين الأطراف في إطار الوساطة قوة تنفيذية عند المصادقة عليه من طرف القاضي المختص، مما يمنح هذه الوسيلة فعالية عملية ويزيد من موثوقيتها<sup>2</sup>.

أما في الولايات المتحدة الأمريكية، فتعتبر الوساطة من الممارسات الراسخة في النظام القضائي، بل وأحيانا تفرض بعض المحاكم على الأطراف اللجوء إليها قبل مباشرة الدعوى القضائية وتم تطوير نظام متكامل يضمن تكوين الوسطاء وضمان حيادهم وسريتهم، كما تُستخدم الوساطة بشكل واسع في النزاعات التجارية والمدنية وحتى الأسرية ويتميز النظام الأمريكي بانفتاحه الكبير على الوسائل البديلة، ويضع عدة برامج لتمولها الدولة أو المحاكم لتشجيع الأطراف على المصالحة والتسوية دون الحاجة إلى الأحكام القضائية<sup>3</sup>.

في المملكة المتحدة، وبالخصوص في النظام القانوني الإنجليزي، يتم تشجيع الوساطة كخيار أولي لحل النزاعات وقد تبنت المحاكم الإنجليزية مقاربة عملية عبر فرض بروتوكولات ما قبل الدعوى، حيث يجب على الأطراف التفكير في الوساطة كخطوة أساسية قبل مباشرة المساطر القضائية وقد تؤثر موافقة أو رفض أحد الأطراف للوساطة على الحكم المتعلق

<sup>1</sup> ديب عبد السالم، ق إ م إ الجديد، المرجع السابق، ص54.

<sup>2</sup> Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010 relative à l'exécution des décisions de justice, aux conditions d'exercice de certaines professions réglementées et aux experts judiciaires, Journal officiel de la République française, n° 297, 23 décembre 2010.

<sup>3</sup> جلول، دليلة، الوساطة القضائية في القضايا المدنية والإدارية. الجزائر: دار الهدى للطباعة والنشر، 2012. ص89.

بالمصاريف القضائية، ما يشكل ضغطاً قانونياً يشجع اللجوء إلى الحلول الودية ويؤطر القانون البريطاني الوساطة بشكل مرن، مما يعطي الأطراف حرية كبيرة في اختيار الوسطاء وتحديد إجراءات الوساطة بما يتوافق مع طبيعة النزاع<sup>1</sup>.

أما في ألمانيا، فقد تم تنظيم الوساطة بشكل رسمي من خلال قانون الوساطة الصادر في سنة 2012، والذي يضع أسس ممارسة الوساطة بشكل قانوني ومنهجي وينص هذا القانون على ضرورة توفر شروط معينة في الشخص الذي يمارس الوساطة، بما في ذلك التكوين المهني والخبرة، كما ينص على احترام المبادئ الأساسية مثل الحياد والسرية وحرية الأطراف ويعد النظام الألماني نموذجاً من حيث الصرامة والجدية في تبني الوساطة، خصوصاً في المنازعات التجارية والمدنية، ويتميز بدعمه المؤسسي لهذه الوسيلة البديلة<sup>2</sup>.

ولا يمكن إغفال النظام الإسلامي الذي كان من أوائل الأنظمة التي شرعت آلية الوساطة تحت مسمى "الصلح"، وقد أكد القرآن الكريم والسنة النبوية على أهمية الصلح في إنهاء النزاعات وإعادة السلم الاجتماعي ويتميز الصلح في الفقه الإسلامي بمرونته وبتركيزه على تحقيق التوازن بين الأطراف دون حاجة إلى تدخل قسري ويعطي الصلح الشرعي قوة تنفيذية بعد اتفاق الأطراف عليه، وله طابع إلزامي إذا تم الالتزام به طوعاً<sup>3</sup>.

عند مقارنة هذه النماذج القانونية مع التشريع الجزائري، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد خطا خطوات إيجابية في تنظيم الوساطة، خاصة من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008، الذي خصص الباب الرابع منه للوساطة، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 100-09 الذي يحدد كفاءات تعيين الوسيط القضائي وتنظيم مهامه غير أن الممارسة العملية ما زالت تعاني من بعض النقائص، مثل ضعف التكوين المتخصص للوسطاء، وقلة الوعي لدى المتقاضين، وغياب ثقافة الوساطة لدى البعض من رجال القانون<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> خلاف، فاتح. "مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري"، المرجع السابق، ص 33.

<sup>2</sup> بوخالفة، رفيقة، المرجع السابق، ص 47.

<sup>3</sup> ديب عبد السالم، "مرجع السابق، ص 26.

<sup>4</sup> بشير سليم، "دور القاضي في التحكيم"، مذكرة ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2003، ص. 66.

وتكمن نقاط القوة في التجربة الجزائرية في النصوص القانونية التي تعطي للمحكمة سلطة اقتراح الوساطة في كل مراحل التقاضي، وتمنح لمحضر الاتفاق قوة تنفيذية إلا أن المقارنة مع الأنظمة الأخرى تبرز بعض الثغرات، مثل غياب هيئات مستقلة لتكوين واعتماد الوسطاء، وعدم وجود تمويل أو دعم مؤسساتي قوي لتطوير هذا المجال.

خلاصة القول، إن المقارنة مع الأنظمة الدولية تبين أن الجزائر تمتلك أرضية قانونية مناسبة لتطوير الوساطة القضائية، لكنها في حاجة إلى تعزيز الجانب العملي والتكويني، والتفكير في وضع آليات مؤسسية مستقلة تدعم تطبيق الوساطة، وتروج لها كثقافة بديلة عن التقاضي المطول والمكلف<sup>1</sup>.

كما يجب الاستفادة من التجارب الدولية الناجحة من خلال ملاءمة بعض الممارسات مع خصوصيات النظام القضائي الجزائري، خاصة في المنازعات العقارية التي تتطلب سرعة ومرونة في المعالجة.

## المطلب الثاني:

### شروط وآليات الوساطة القضائية

حتى تؤدي الوساطة القضائية ثمارها لا بد من توفر شروط معينة تساعد في تفعيلها بفعالية، كما أن حسن سيرها يعتمد على وجود آليات إجرائية دقيقة وواضحة فنجاح العملية يتطلب تحديد مواقف الأطراف وإجراءات مباشرة ومسارات واضحة لحل النزاع ومن خلال عرض هذه الجوانب يمكن إبراز كيفية تفعيل الوساطة بشكل عملي ومثمر وسيتم ذلك عبر استعراض الشروط الأساسية والإجراءات المعتمدة لتنفيذها<sup>2</sup>.

### الفرع الأول:

#### الشروط اللازمة لتفعيل الوساطة القضائية.

تفعيل الوساطة القضائية كآلية بديلة لحل النزاعات، وخاصة في المجال العقاري، يقتضي توفر مجموعة من الشروط الجوهرية التي تضمن جدواها وفعاليتها فنجاح الوساطة لا يتوقف

<sup>1</sup> الأخضر قوادري، الوجيز الكافي في إجراءات التقاضي: في الأحكام العامة للطرق البديلة في حل النزاعات (الصلح القضائي - الوساطة القضائية)، الجزائر: دار هومة، 2010، ص 210.

<sup>2</sup> بشير الصليبي، الحلول البديلة للنزاعات المدنية. عمان: دار وائل للنشر، 2009، ص 57.

فقط على وجود إطار قانوني منظم، بل يتطلب أيضا شروطا موضوعية وشخصية وإجرائية تضمن سيرها بشكل سلس ومثمر ويمكن تصنيف هذه الشروط إلى فئات رئيسية تهتم كل من أطراف النزاع، والوسيط، والسلطة القضائية أولا، من الشروط الأساسية لنجاح الوساطة القضائية وجود إرادة حرة وجادة لدى الأطراف المتنازعة إذ لا يمكن إطلاق عملية الوساطة في غياب استعداد الأطراف للجلوس إلى طاولة الحوار، والبحث عن حل توافقي خارج أروقة المحاكم وتفترض هذه الإرادة الوعي بأهمية الوساطة، والانفتاح على إمكانية تقديم تنازلات متبادلة خدمة للمصلحة المشتركة ويجعل غياب هذه الإرادة الوساطة إجراء شكليا لا يحقق الغرض منه، وقد يؤدي إلى فشلها مبكرا<sup>1</sup>.

ثانيا، يجب أن يتمتع النزاع بطبيعة قابلة للوساطة فبعض النزاعات، نظرا لارتباطها بالنظام العام أو لوجود أطراف غير مؤهلة للتصرف، قد تكون خارج نطاق الوساطة القضائية ولذلك فإن تحديد قابلية النزاع للوساطة يعد شرطا جوهريا ومن الأمثلة التي لا تخضع عادة للوساطة القضايا الجزائية المتعلقة بالحق العام، وبعض المنازعات الإدارية ذات الطابع السيادي، في حين أن المنازعات العقارية، المدنية، التجارية، والأسرية غالبا ما تكون قابلة للوساطة<sup>2</sup>.

ثالثا، يشترط توفر حياد الوسيط واستقلاليتته فالوسيط يجب أن يكون طرفا محايدا لا مصلحة له في النزاع، ويؤدي مهمته دون تحيز لأي طرف وهذا الشرط ضروري لبناء الثقة بين الأطراف ولضمان فعالية الحوار وقد نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-100 على أن يكون الوسيط شخصا طبيعيا أو معنويا يتصف بالكفاءة والاستقلالية، ويُعين من قبل الجهة القضائية المختصة<sup>3</sup>.

رابعا، ينبغي أن يستوفى شرط السرية في جميع مراحل الوساطة إذ تُعتبر السرية من المبادئ الجوهرية التي تميز الوساطة عن غيرها من الإجراءات، كونها تتيح للأطراف التعبير

<sup>1</sup> الهادي بن حمري، "الطابع القانوني لنظام الوساطة كبديل لفض النزاعات على ضوء أحكام ق إ م إ"، محاضرة أُلقيت بمجلس قضاء المسيلة، الجزائر، 23 أبريل 2009، ص 121.

<sup>2</sup> رولا تقي سليم الأحمد، "الوساطة لتسوية النزاعات المدنية في القانون: دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه، جامعة عمان العربية، الأردن، 2008، ص. 58.

<sup>3</sup> خلاف فاتح، "الوساطة لحل النزاعات الإدارية في ظل ق إ م إ"، المرجع السابق، ص. ص 429-440.

بحرية دون خوف من استخدام أقوالهم لاحقاً في المحكمة وقد نصت المادة 1005 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على هذا المبدأ، مما يعزز من اطمئنان المتقاضين إلى المسار البديل ويشجعهم على الانخراط فيه بفعالية وخامساً، لا بد من توافر تأهيل وتكوين مهني للوسيط فالممارسة الفعالة للوساطة تتطلب من الوسيط امتلاك مهارات قانونية ونفسية وتقنية تمكنه من إدارة النزاع وتيسير الحوار وقد بين المرسوم التنفيذي شروط ممارسة الوساطة، مؤكداً على ضرورة اكتساب الوسيط لتكوين مناسب، إلا أن الواقع العملي لا يزال يبرز الحاجة إلى تعزيز برامج التأهيل وإنشاء هيئات مختصة في هذا المجال<sup>1</sup>.

سادساً، من الشروط الإجرائية الأساسية أن يتم الاتفاق على الوساطة كتابة، سواء من قبل الأطراف بمبادرة منهم أو بناء على اقتراح القاضي ويفضل أن يتضمن هذا الاتفاق عناصر واضحة مثل مدة الوساطة، موضوع النزاع، ومكان انعقاد الجلسات فغياب وضوح هذه العناصر قد يؤدي إلى تعقيد الإجراءات وفقدان الثقة في المسار أما سابعاً، من المهم أن تكون الوساطة محاطة بضمانات قانونية تسمح بتنفيذ ما يتم الاتفاق عليه فالاتفاق الناتج عن الوساطة يجب أن يحظى بالقوة التنفيذية عبر مصادقة القاضي المختص عليه، كما نصت المادة 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تمنح محضر الاتفاق قوة السند التنفيذي<sup>2</sup>.

ثامناً، ضرورة إشراف السلطة القضائية على سير الوساطة دون التدخل في مضمونها فالقاضي له دور تنظيمي يتمثل في تعيين الوسيط، وضمان احترام الإجراءات، والمصادقة على الاتفاق النهائي وهذا الإشراف يحقق توازناً بين مرونة الوساطة وضمان سيادة القانون تاسعاً، يشترط أن تكون هناك بيئة قانونية ومؤسسية مشجعة للوساطة فنجاح الوساطة القضائية لا يرتبط فقط بإرادة الأفراد بل أيضاً بوجود سياسات عمومية تدعم انتشار ثقافة التسوية الودية، وتيسر الوصول إلى وسطاء مؤهلين، وتمنح ثقة في نتائج المسار البديل<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> خرفان حازم، "الوسائل البديلة لحل النزاعات: واقع الوساطة كوسيلة لفض النزاعات في القانون الأردني"، مجلة نقابة المحامين، ملحق الأبحاث، الأردن، 2008، ص.76.

<sup>2</sup> محمد، حسن، التعليم في المنازعات الإدارية، مصر: دار الكتب القانونية، ص. 333.

<sup>3</sup> جلول دليلة، المرجع السابق، ص.51.

وأخيراً، لا بد من وجود وعي اجتماعي وثقافي يساهم في تعزيز اللجوء إلى الوساطة فالمجتمعات التي تؤمن بالحوار والتسوية تجد في الوساطة أداة فعالة، أما تلك التي تربط العدالة فقط بالمحاكم فتُصعب من مهمة الوسيط وتُقلل من فرص نجاح هذه الآلية. وعليه، فإن الشروط اللازمة لتفعيل الوساطة القضائية تشكل منظومة متكاملة تشمل الجوانب القانونية، البشرية، والإجرائية ويؤدي غياب أي من هذه الشروط إلى تقويض فعالية الوساطة وتقليل فاعليتها كوسيلة لحل النزاعات، لاسيما في ميدان العقار الذي يتطلب دقة وسرعة وتوازن في المعالجة.

### الفرع الثاني:

#### الآليات والإجراءات العملية للوساطة القضائية.

تفعيل الوساطة القضائية بشكل عملي وفعال يقتضي توفر آليات دقيقة وإجراءات منظمة تؤطر مختلف مراحلها وتضمن احترام حقوق الأطراف وتحقيق أهداف التسوية الودية وتبدأ هذه الإجراءات منذ لحظة اقتراح الوساطة إلى غاية المصادقة على الاتفاق الناتج عنها وتتميز الوساطة القضائية ببنية مرنة مقارنة بالتقاضي، لكنها في المقابل تخضع لضوابط قانونية وإدارية تضمن حسن سيرها وتحفظ التوازن بين الأطراف<sup>1</sup>.

أولاً، تنطلق الوساطة القضائية إما بمبادرة من أحد الأطراف أو من المحكمة ذاتها حيث يحق للأطراف اقتراح اللجوء إلى الوساطة بموجب اتفاق مكتوب يعرض على القاضي، كما يمكن للقاضي نفسه اقتراح الوساطة على الأطراف إذا رأى أن النزاع قابل للحل بطريقة ودية وقد نصت المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على إمكانية اقتراح القاضي الوساطة في أي مرحلة من مراحل الدعوى، شرط موافقة الأطراف عليها<sup>2</sup>.

ثانياً، بعد قبول الوساطة، يتم إصدار أمر تعييني للوسيط من قبل الجهة القضائية المختصة ويتم اختيار الوسيط من القائمة المعتمدة لدى المحكمة أو المجلس القضائي، كما تنص عليه المادة 1001 من نفس القانون ويجب أن تتوفر في الوسيط الشروط القانونية من حيث الحياد والكفاءة والتخصص، مع احترام مقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المحدد لكيفيات تعيين الوسيط وتنظيم مهامه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ديب عبد السالم. "الوساطة نفسه قانون الإجراءات المدنية الجديد"، مرجع السابق، ص. 80.

<sup>2</sup> ديب عبد السالم، المرجع السابق، ص. 45.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي، المرجع السابق.

ثالثاً، يعقد الوسيط جلسة تمهيدية مع الأطراف، الهدف منها توضيح طبيعة الوساطة ومراحلها ومبادئها الأساسية، خصوصاً السرية والحياد والاحترام المتبادل كما يشرح الأطراف التزاماتهم ودورهم في العملية، ويتم الاتفاق على جدول زمني مناسب، مكان انعقاد الجلسات، وأي تفاصيل لوجستية أخرى تساعد على تيسير الإجراءات رابعاً، تفتتح الجلسات الفعلية للوساطة حيث يُمنح كل طرف فرصة لعرض موقفه وشرح وجهة نظره بحرية تامة، ويقوم الوسيط بتيسير الحوار، توجيه النقاش، والعمل على تقريب وجهات النظر خلال هذه المرحلة، يمكن للوسيط أن يعقد جلسات مشتركة أو جلسات منفردة إذا رأى أن ذلك يساعد على تليين المواقف وتحقيق التفاهم التدريجي<sup>1</sup>.

خامساً، من المهام الرئيسية للوسيط أثناء الجلسات، استخدام تقنيات الحوار والتحفيز والتفاوض بطريقة حيادية ومتوازنة ويجب على الوسيط خلق جو من الثقة والانفتاح يتيح للأطراف التعبير عن مخاوفهم ومصالحهم الحقيقية، وليس فقط المواقف القانونية الجامدة، لأن الوساطة تركز على المصالح وليس على الحقوق فقط<sup>2</sup>.

سادساً، عند تقارب وجهات النظر، يعمل الوسيط على صياغة مشروع اتفاق يتضمن النقاط التي تم الاتفاق عليها، ويعرضه على الأطراف لمراجعته والموافقة عليه وهذا الاتفاق يجب أن يكون شاملاً وواضحاً ويعكس الإرادة الحرة لجميع الأطراف دون إكراه أو غموض. سابعاً، بعد توقيع الأطراف على الاتفاق، يقوم الوسيط بإعداد محضر مفصل يتضمن جميع البيانات المتعلقة بالوساطة ونتائجها ويرفع هذا المحضر إلى القاضي المختص من أجل المصادقة عليه، ليكتسب قوة تنفيذية وفقاً لأحكام المادة 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثامناً، في حال فشل الوساطة، يقوم الوسيط بإبلاغ القاضي بذلك ويستأنف النظر في النزاع من حيث توقف ويثبت القاضي نتيجة الوساطة في محضر الجلسة دون أن يؤثر ذلك على حق الأطراف في استئناف التقاضي وفقاً للقواعد العامة.

تاسعاً، يجب أن تتجزأ الوساطة داخل أجل قانوني محدد لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ تعيين الوسيط، مع إمكانية تمديد هذا الأجل مرة واحدة لمدة شهر إضافي بموجب أمر قضائي

<sup>1</sup> الأخضر قوادري، مصدر السابق، ص. 85.

<sup>2</sup> بن حمري، الهادي، المرجع السابق، ص. 120.

مسبب ويعد احترام الآجال من الشروط الإجرائية الجوهرية التي تضمن فعالية الوساطة وسرعتها<sup>1</sup>.

عاشرا، من بين الآليات العملية الأخرى، إمكانية إشراك خبراء تقنيين بطلب من الوسيط أو الأطراف إذا كان النزاع يتطلب معرفة فنية متخصصة، خاصة في النزاعات العقارية ذات الطابع الهندسي أو التوثيقي ويخضع تدخل هؤلاء الخبراء لموافقة الأطراف ولضوابط السرية كما ينبغي الإشارة إلى أن من بين أهم مميزات إجراءات الوساطة القضائية، اعتمادها على البساطة والمرونة، إذ لا تلتزم بالشكلية التي تميز إجراءات التقاضي التقليدية فالأطراف يمكنهم التوصل إلى حلول غير ممكنة قانونا داخل المحكمة، طالما لا تتعارض مع النظام العام، مما يمنحهم حرية كبيرة في بناء تسوية تتلاءم مع مصالحهم الخاصة<sup>2</sup>.

في الأخير، يمكن القول إن الآليات والإجراءات العملية للوساطة القضائية تشكل سلسلة مترابطة من المراحل التي تهدف إلى تنظيم العملية بكيفية تضمن شفافيته وفعاليتها، مع المحافظة على حقوق الأطراف واحترام المبادئ الأساسية ويتطلب إنجاز هذه الإجراءات تفعيل النصوص القانونية، تكوين الوسطاء، وتطوير ثقافة التسوية البديلة لدى المتقاضين ومهنيي القانون على حد سواء.

<sup>1</sup> بشير الصليبي، المرجع السابق، ص. 71.

<sup>2</sup> حازم خرفان، "الوسائل البديلة لحل النزاعات، واقع الوساطة كوسيلة لفض النزاعات في القانون الأردني"، مجلة نقابة المحامين، ملحق الأبحاث، الأردن، 2008، ص. 93.

## خلاصة الفصل الأول

تشكل الوساطة القضائية وسيلة فعالة لحل النزاعات بطرق أكثر مرونة وسرعة مقارنة بالمسار القضائي التقليدي فهي تتيح للأطراف الوصول إلى حلول توافقية تحفظ مصالحهم وتحد من تعقيدات التقاضي وفي المنازعات العقارية تظهر أهمية هذه الوسيلة في قدرتها على تجنب التصعيد وتخفيف الضغط عن المحاكم والتنظيم القانوني الدقيق لها يعزز من فعاليتها ويضمن مصداقيتها لدى المتنازعين، كما أن وضوح الشروط والإجراءات يساهم في إنجاح العملية وتحقيق أهدافها.

كما تعد التجارب المقارنة مفيدة في تطوير الأطر الوطنية وتجاوز أوجه القصور، إن الاعتماد المتزايد على الوساطة القضائية يعكس تحولاً مهماً في مفهوم العدالة ويبرز دورها في تحقيق التوازن بين الحق في التقاضي وفعالية الحلول البديلة.

# الفصل الثاني:

## فعالية الوساطة القضائية

في حل المنازعات العقارية وتطبيقاتها العملية

## تمهيد

تعد الوساطة القضائية من أهم الوسائل البديلة لحل المنازعات، خاصة في المجال العقاري الذي يتميز بتعقيده القانوني وتعدد أطرافه فهي تساهم في تخفيف العبء عن القضاء وتوفير حلا سريعا وفعالا يرضي جميع الأطراف ويزداد الإقبال على هذا الأسلوب في ظل الحاجة إلى تسوية النزاعات دون اللجوء إلى مساطر قضائية طويلة وقد أثبتت التجربة أن الوساطة تساهم في تحقيق العدالة التصالحية وتعزيز الأمن القانوني.

تتجلى فعالية الوساطة القضائية من خلال النتائج الملموسة التي تحققت في ميدان المنازعات العقارية فالمرونة التي تتيحها تجعلها أداة ناجعة لتفادي التصعيد وتجاوز التعقيدات الشكلية، كما أن التطبيقات العملية أظهرت قدرة الوسيط القضائي على التوفيق بين المصالح المتعارضة بكفاءة عالية ولذلك، تحظى الوساطة القضائية باهتمام متزايد في التشريعات والسياسات العمومية المتعلقة بتسوية النزاعات.

## المبحث الأول:

### دور الوساطة القضائية في تحقيق العدالة الناجزة

تسعى العدالة الحديثة إلى إيجاد حلول سريعة وفعالة للنزاعات، والوساطة القضائية تمثل إحدى الآليات التي تحقق هذا الهدف خاصة في المجال العقاري ففي ظل تراكم القضايا أمام المحاكم، برزت الوساطة كوسيلة لتقليل الضغط على الجهاز القضائي وتوفير بدائل مرنة وفعالة وسيتم في هذا المبحث التطرق إلى دور الوساطة في تخفيف الأعباء عن القضاء من خلال تقليل عدد القضايا العقارية وتوفير الوقت والتكاليف للأطراف، كما سنناقش كيف تعزز الوساطة العدالة التصالحية عبر حلول توافقية تضمن رضا المتنازعين وتساهم في استقرار العلاقات العقارية والاجتماعية.

## المطلب الأول:

### الوساطة كوسيلة لتخفيف الأعباء عن القضاء

أدى ارتفاع عدد القضايا العقارية إلى إقبال كاهل المحاكم وتعطيل البت في النزاعات في آجال معقولة وفي هذا السياق، تبرز الوساطة كآلية فعالة للتقليل من هذه الضغوط عبر معالجة الخلافات خارج قاعة المحكمة وسنتناول في هذا المطلب دور الوساطة في تقليص حجم القضايا المطروحة، إضافة إلى ما توفره من وقت وتكاليف للأطراف.

## الفرع الأول:

### دور الوساطة في تقليل القضايا العقارية المطروحة أمام المحاكم.

تشهد المحاكم في السنوات الأخيرة تزايداً ملحوظاً في عدد القضايا العقارية، الأمر الذي أدى إلى تراكم الملفات وتعطيل البت في النزاعات في آجال معقولة وتنعكس هذه الظاهرة سلباً على جودة الأحكام وسرعة الفصل فيها، مما يستدعي البحث عن آليات بديلة وفعالة لتخفيف هذا الضغط ومن أبرز هذه الآليات، الوساطة القضائية التي أثبتت نجاعتها في تسوية العديد من النزاعات خارج قاعات المحاكم.

### أولاً: الوساطة كآلية لتقليص عدد القضايا المحالة إلى القضاء

تلعب الوساطة دوراً محورياً في الحد من عدد القضايا التي تصل إلى المحكمة، من خلال تمكين الأطراف من حل خلافاتهم بطريقة توافقية دون الحاجة إلى إقامة دعوى قضائية فعندما تتاح فرصة الوساطة في المراحل الأولى للنزاع، يمكن تجنب التصعيد الذي يؤدي إلى

اللجوء للقضاء، وبالتالي تقليل حجم القضايا العقارية المطروحة أمام المحاكم، كما أن توسيع نطاق الوساطة لتشمل النزاعات البسيطة والمتوسطة يمكن أن يكون له أثر مباشر على تخفيف عبء القضاء<sup>1</sup>.

### ثانياً: دور القضاة في إحالة القضايا إلى الوساطة

يلعب القضاة دوراً هاماً في تعزيز الوساطة العقارية، وذلك من خلال إحالة القضايا المناسبة إلى الوساطة قبل مباشرة المحاكمة عندما يتدخل القاضي ويوجه الأطراف إلى خيار الوساطة، فإن ذلك يفتح المجال أمام حل ودي وسريع للنزاع، دون الحاجة إلى المضي في الإجراءات القضائية المعقدة والطويلة ولهذا، فإن وجود آليات قانونية تسمح للقضاة بإحالة القضايا إلى الوساطة يمثل خطوة فعالة في تقليص حجم النزاعات داخل المحاكم<sup>2</sup>.

### ثالثاً: المؤسسات العقارية ودورها في دعم الوساطة

تمثل الهيئات والمؤسسات العقارية طرفاً أساسياً في دعم الوساطة وتقليص حجم القضايا المعروضة على القضاء فيمكن هذه المؤسسات، مثل الوكالات العقارية والمصالح البلدية وشركات التهيئة العقارية، أن تعتمد مبدأ الوساطة كأداة أساسية لحل النزاعات الناشئة بين المتعاملين ويمكن إدراج بند الوساطة في العقود العقارية والاتفاقيات المبرمة بين الأطراف وهذا الأخير يمكنه أن يقلل من فرص اللجوء إلى القضاء ويشجع على التسوية الودية للنزاعات<sup>3</sup>.

### رابعاً: تأثير الوساطة على تسريع البت في القضايا الأخرى

عندما يتم تقليص عدد القضايا العقارية المحالة إلى القضاء، يتم التخفيف من الضغط على القضاة والموظفين القضائيين، مما يتيح لهم التركيز على القضايا المتبقية ومعالجتها بكفاءة أكبر ويساهم هذا الأمر في تسريع البت في القضايا الأخرى، وتحسين جودة الخدمة

<sup>1</sup> بوجمعة بنشيم، النظام القانوني للوساطة القضائية: دراسة في القانون المقارن، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2012/2011، ص. 100.

<sup>2</sup> در صاف شعبي، الوساطة في فض النزاعات، مذكرة للحصول على شهادة الدراسات المعمقة، شعبة العقود والاستثمارات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المنار، تونس، 2001/2000، ص. 39.

<sup>3</sup> فراس بقاش، الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات في ق إ م إ الجديد، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، العدد الأول، 2012، ص. 72.

القضائية بصفة عامة إن تفريغ النظام القضائي من القضايا التي يمكن حلها عن طريق الوساطة يعد مكسبا مزدوجا، سواء للأطراف أو للمؤسسة القضائية<sup>1</sup>.

### خامسا: الوساطة كوسيلة لحل النزاعات المتكررة

تتميز النزاعات العقارية بكونها أحيانا ذات طابع متكرر، خاصة في العلاقات التعاقدية الطويلة الأجل مثل الإيجار أو البيع بالتقسيط وفي هذه الحالات، يمكن للوساطة أن تكون حلا دائما ومستداما، إذ تمكن من تسوية النزاع الراهن ومنع تطور نزاعات جديدة في المستقبل وهذا الأثر الوقائي للوساطة يقلل من عودة القضايا إلى المحاكم ويساعد في استقرار العلاقات العقارية<sup>2</sup>.

### سادسا: تجارب دولية ناجحة في تقليص النزاعات العقارية عبر الوساطة

تشير التجارب المقارنة إلى نجاح العديد من الدول في تقليص عدد القضايا العقارية أمام القضاء بفضل اعتماد نظام فعال للوساطة ففي بعض الأنظمة، أصبحت الوساطة مرحلة إلزامية قبل رفع الدعوى في القضايا العقارية، مما أدى إلى انخفاض كبير في عدد القضايا المحالة إلى المحاكم وهذه التجارب تؤكد أن تفعيل الوساطة على نطاق واسع يمكن أن يكون وسيلة فعالة للتقليل من حجم النزاعات القضائية<sup>3</sup>.

### سابعا: تحديات تعيق مساهمة الوساطة في تقليص القضايا

رغم أهمية الوساطة، فإن هناك تحديات تحد من دورها في تقليص القضايا العقارية، من بينها ضعف الوعي القانوني لدى المتقاضين، ونقص الوسطاء المؤهلين، وغموض بعض النصوص القانونية المتعلقة بالوساطة لذلك، فإن تفعيل الوساطة يتطلب أيضا إصلاحات هيكلية وتوعوية تضمن توسيع استخدامها وتعزيز فعاليتها في حل النزاعات العقارية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> خلاف فاتح، الوساطة لحل النزاعات الإدارية في ظل ق إ م ق إ، المرجع السابق، ص. 17.

<sup>2</sup> إياب جمعة ربيع السيواف، تسوية نزاعات التأمين بطريق الوساطة الاتفاقية في القانون الأردني، رسالة ماجستير في القانون، الجامعة الأردنية، الأردن، 2010، ص. 56.

<sup>3</sup> عروي عبد الكريم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية طبقا ل ق إ م ق إ، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2012/2011، ص. 55.

<sup>4</sup> يشعرا الصليبي، الحلول البديلة للنزاعات المدنية، دار وائل للنشر، الأردن، 2000، ص. 92.

يتضح من خلال ما سبق أن الوساطة تلعب دوراً محورياً في تقليص حجم القضايا العقارية المطروحة أمام المحاكم، سواء عبر تدخل القاضي أو باعتمادها من طرف المؤسسات والأفراد كآلية بديلة وفعالة غير أن تفعيل هذا الدور يتطلب توفير بيئة قانونية وتنظيمية ملائمة، بالإضافة إلى نشر ثقافة الوساطة وتكوين الوسطاء المختصين وبذلك، يمكن تحقيق التوازن بين حق التقاضي وضرورة تخفيف العبء عن النظام القضائي، مما يسهم في تحقيق العدالة الناجزة والفعالة.

### الفرع الثاني:

#### توفير الوقت والتكاليف للأطراف المتنازعة.

يمثل الزمن عنصراً أساسياً في العلاقات العقارية، حيث ترتبط هذه الأخيرة في الغالب بمصالح مالية واستثمارية لا تحتمل التأخير وفي نفس السياق، تشكل التكاليف المالية عبئاً إضافياً يثقل كاهل الأطراف خاصة في ظل تعقيد الإجراءات القضائية وطول مدتها ومن هنا تبرز الوساطة القضائية كآلية فعالة تتيح حل النزاعات بطريقة أكثر مرونة وأقل تكلفة، مما يجعلها خياراً واقعياً يستحق التفعيل والدعم في مجال المنازعات العقارية.

#### أولاً: طول آجال التقاضي وتأثيره على حقوق المتقاضين

تعاني الأنظمة القضائية في العديد من الدول من بطء في معالجة القضايا العقارية نظراً للكثافة الهائلة من الملفات التي تتراكم سنوياً وهذا التأخير في إصدار الأحكام لا يقتصر فقط على إطالة أمد النزاع بل قد يؤدي إلى تفويت فرص استثمارية وتعطيل عمليات البيع أو البناء أو التهيئة وفي هذا السياق، تبدو الوساطة بديلاً قادراً على تقليص الزمن اللازم لحل النزاع، خاصة وأن الإجراءات فيها بسيطة وسريعة ولا تخضع لتعقيدات المسار القضائي<sup>1</sup>.

#### ثانياً: المرونة الزمنية في جلسات الوساطة

على عكس الجلسات القضائية التي تلتزم بروتيناً مضبوطة وتؤجل لأشهر في كثير من الأحيان، فإن جلسات الوساطة يمكن تنظيمها حسب الاتفاق بين الأطراف والوسيط، مما يسمح بمرونة زمنية كبيرة، كما أن الاجتماعات قد تتم خارج أوقات العمل الرسمي وفي أماكن محايدة، مما يقلل من هدر الوقت ويوفر بيئة ملائمة للنقاش والتفاوض<sup>2</sup>.

#### ثالثاً: التكاليف المالية المرتبطة بالقضاء

<sup>1</sup> عادل سالم اللوزي، الوساطة لتسوية النزاعات المدنية وفقاً للقانون الأردني، مجلة مؤتمنة للبحوث والدراسات، المجلد الحادي والعشرون، العدد الثاني، الأردن، 2006، ص. 71.

<sup>2</sup> الهادي بن حمري، المرجع السابق، ص. 333.

تشمل التكاليف القضائية عددا من المصاريف التي تثقل كاهل المتقاضين، مثل رسوم رفع الدعوى، تكاليف الخبرة، أتعاب المحامين، مصاريف التنقل<sup>1</sup>، بالإضافة إلى الوقت الضائع في متابعة الملف القضائي وفي حال تطور القضية إلى مراحل الطعن، تتضاعف هذه التكاليف وفي المقابل، فإن الوساطة تعتمد على تسعيرة واحدة يتم الاتفاق عليها مسبقا، كما أنها لا تتطلب إجراءات معقدة، مما يجعلها أكثر جدوى من الناحية الاقتصادية<sup>2</sup>.

#### رابعا: توفير تكاليف الاستعانة بالخبراء

في القضايا العقارية غالبا ما يكون تدخل الخبراء ضروريا لتحديد طبيعة العقار أو قيمته أو وضعه القانوني، وهو ما يضيف أعباء مالية وزمنية كبيرة<sup>3</sup> وفي المقابل، تمكن الوساطة من تجاوز هذا الإشكال من خلال إيجاد حل توافقي دون حاجة لإثباتات تقنية معقدة، مما يختصر الوقت ويخفض النفقات<sup>4</sup>.

#### خامسا: تأثير الوساطة على إنعاش النشاط العقاري

إن التكاليف العالية للتقاضي ومدة الانتظار الطويلة قد تؤدي إلى تجميد العقارات وعدم استغلالها، مما ينعكس سلبا على السوق العقارية وبالمقابل، فإن الوساطة تساهم في تسوية النزاعات بسرعة، ما يمكن الأطراف من استغلال العقار في الاستثمار أو السكن أو البيع، وهو ما يؤدي إلى تحريك الدورة الاقتصادية وتنشيط المعاملات العقارية<sup>5</sup>.

#### سادسا: الحفاظ على العلاقات التعاقدية وتفادي تكاليف النزاعات المستقبلية

من ميزات الوساطة أنها تحافظ على العلاقة بين الأطراف وتجنبهم الخصومة العدائية التي قد تؤدي إلى نزاعات أخرى في المستقبل وهذا الجانب الوقائي يساهم في تقليص الكلفة النفسية والاجتماعية للنزاع ويؤسس لتعاملات مستقبلية قائمة على الثقة وفي كثير من الحالات، يؤدي حل النزاع بالوساطة إلى إنهاء الخلاف جذريا دون الحاجة لإعادة النزاع إلى القضاء<sup>6</sup>.

#### سابعا: الوساطة كوسيلة لتجنب المصاريف الطارئة الناتجة عن تأخر الفصل

<sup>1</sup> أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، بمساعدة فريق عمل، ط1، القاهرة: عالم الكتب، 2008، ص. 62.

<sup>2</sup> كمال فنيش، الوساطة، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثاني، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، 2009، ص. 222.

<sup>3</sup> ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم، لسان العرب، القاهرة: دار المعارف، د. س. ن. ص. 53.

<sup>4</sup> حازم عرفان، الوسائل البديلة لحل النزاعات: واقع الوساطة كوسيلة لفض النزاعات في القانون الأردني، مجلة نقابة المحامين، ملحق الأبحاث، الأردن، 2008، ص. 63.

<sup>5</sup> محمد نصر الدين جودة، إدارة الدعوى المدنية، دار وائل للنشر، الأردن، 2005، ص. 23.

<sup>6</sup> فيليب ط. أبي فاضل، قاموس المصطلحات القانونية فرنسي - عربي: قاموس موسع في القانون والتشريع والاقتصاد، ط1، لبنان: مكتبة لبنان، 2004، ص. 122.

تأخر الفصل في المنازعات قد يؤدي إلى خسائر مالية غير متوقعة مثل انخفاض قيمة العقار، فسخ عقود لاحقة، أو حتى تعرض العقار للتعدي أو الإهمال بينما يوفر اللجوء إلى الوساطة حلا فوريا وفعالاً يمنع تطور الضرر وتراكم التكاليف، وبالتالي يضمن حماية مصالح الأطراف في آجال قصيرة<sup>1</sup>.

### ثامنا: المقارنة بين كلفة الوسيط وكلفة المحامي والخبراء

عند النظر إلى كلفة النزاع العقاري أمام القضاء، نجد أنها تشمل عدة أطراف منها المحامون والخبراء والموثقون ومختلف المصالح الإدارية بينما تتطلب الوساطة تدخل طرف واحد محايد وهو الوسيط، ما يقلص من عدد المتدخلين ويخفض النفقات إضافة إلى ذلك، فإن الاتفاق على أتعاب الوسيط يكون مسبقاً وواضحاً، مما يمنع المفاجآت المالية التي قد تواجه المتقاضين في المحاكم<sup>2</sup>.

### تاسعا: دور التبسيط الإجرائي في تخفيض الكلفة

الوساطة تقوم على مبدأ التبسيط في الإجراءات، حيث لا وجود لتعقيد في تبليغ الاستدعاءات أو تحرير محاضر رسمية أو احترام آجال قانونية صارمة وهذا التبسيط يسهم في خفض المصاريف الإدارية واللوجستية التي تكون ضرورية في المسار القضائي، ما يجعل الوساطة خياراً أكثر اقتصاداً وأقل تعقيداً<sup>3</sup>.

### عاشرا: دور الوساطة في تقليص الضغط الإداري على المؤسسات العقارية

الشركات والمؤسسات العاملة في القطاع العقاري غالباً ما تواجه عدداً كبيراً من المنازعات نتيجة تعدد العملاء والعقود وتكبد هذه النزاعات المؤسسات تكاليف قانونية وإدارية مرتفعة لكن اعتماد الوساطة كخيار أول لحل النزاع يمكن أن يقلص من عدد القضايا المرفوعة، ويخفض من ميزانيات التقاضي والتأخير، ويعزز استقرار المعاملات التجارية<sup>4</sup>.

يتضح من خلال ما سبق أن الوساطة القضائية تساهم بفعالية في تخفيض التكاليف المادية والزمنية التي يتحملها أطراف النزاع العقاري فهي آلية تمكن من تجاوز تعقيدات

<sup>1</sup> رولا تقي سليم الأحمد، المرجع السابق، ص. 21.

<sup>2</sup> علاوة عوام، الوساطة: بديل لحل النزاع وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي وق إ م إ الجزائر: دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2012/2013، ص. 120.

<sup>3</sup> مشار إليه في: أيمن خالد مساعدة، "الوساطة كوسيلة لتسوية النزاعات المدنية في القانون الأردني"، مجلة أبحاث اليرموك، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، عمان، الأردن، المجلد 2، العدد 1، كانون الأول 2014، ص. 28.

<sup>4</sup> علي بن محمد السيد الشريف الجرجاني، معجم التعريفات، تحقيق ودراسة محمد الصديق المنشاوي، القاهرة: دار الفضيلة، 2011، ص. 41.

القضاء، وتوفر حولا سريعة ومنخفضة التكلفة، مما يجعلها بديلا استراتيجيا لا غنى عنه في الوقت الراهن غير أن نجاح هذا المسار يبقى رهينا بتوفير الإطار القانوني المناسب، وتكوين الوسطاء، وتوعية المتقاضين بأهمية اللجوء إلى الوساطة كخيار عقلائي وناجع لحل النزاعات.

### المطلب الثاني:

#### تعزيز العدالة التصالحية في النزاعات العقارية

تسعى العدالة التصالحية إلى تحقيق حلول مرضية ومتوازنة تقوم على مبدأ التوافق بدل المواجهة القضائية وتمثل الوساطة وسيلة مثلى لتفعيل هذا النموذج خاصة في النزاعات العقارية ذات الطابع الاجتماعي والاقتصادي المعقد<sup>1</sup> وسيتم التركيز في هذا المطلب على أهمية الحلول التوافقية وعلى أثر الوساطة في تعزيز الاستقرار في العلاقات العقارية.

#### الفرع الأول:

##### أهمية الحلول التوافقية في تحقيق رضا الأطراف.

إن الهدف من أي آلية لحل النزاع ليس فقط إنهاؤه من الناحية القانونية، بل أيضا التوصل إلى نتيجة تحقق شعورا بالعدالة لدى أطرافه وفي هذا الإطار، تبرز الحلول التوافقية التي تتيحها الوساطة القضائية كأدوات فعالة تساعد على بناء قرارات مشتركة ترضي المتنازعين، خلافا لما هو عليه الحال في الأحكام القضائية التي تصدر عن سلطة عليا غالبا ما ترضي طرفا وتخيب الآخر ولذلك فإن أهمية الوساطة لا تكمن فقط في وظيفتها الإجرائية، بل في بعدها النفسي والاجتماعي، الذي يسعى إلى تحقيق رضا فعلي لدى جميع الأطراف.

##### أولا: الطابع التشاركي للحل التوافقي وأثره على الرضا

من أهم مميزات الحل التوافقي أنه يبنني على الحوار والتشاور بين الأطراف، عكس الأحكام القضائية التي تصدر من طرف جهة خارجية فالمتخاصمان في الوساطة يشاركان بشكل مباشر في النقاش وتحديد النقاط الخلافية، ثم يعملان بمساعدة الوسيط على التوصل إلى صيغة مقبولة من الطرفين وهذا التفاعل المباشر يمنح شعورا بالمساهمة والملكية في الحل، وهو

<sup>1</sup> إسحاق إبراهيم منصور، علم الإجرام وعلم العقاب، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص. 69.

أمر ضروري لشعورهم بالرضا والعدالة، كما أن الحلول التي تأتي من الداخل غالبا ما تكون أكثر مرونة وأقرب للواقع من تلك التي تفرض من الخارج<sup>1</sup>.

### ثانيا: تجاوز البعد القانوني الضيق وتضمين البعد الإنساني والاجتماعي

لا تقتصر النزاعات العقارية على جوانب قانونية بحتة، بل تتداخل فيها مشاعر شخصية وروابط اجتماعية ومصالح عائلية، خاصة في حالات النزاع بين الأقارب أو الجيران أو الورثة<sup>2</sup>.

في المحاكم، لا يمكن للقاضي إلا تطبيق النصوص القانونية، حتى لو كانت النتيجة غير مرضية إنسانيا وفي المقابل، تسمح الوساطة بإيجاد حلول تراعي تلك الأبعاد، من خلال إفراح المجال للحديث عن الدوافع الحقيقية للنزاع، وتقديم تنازلات متبادلة تحفظ ماء الوجه للطرفين وهذا ما يجعل الحل التوافقي أعمق أثرا من الناحية النفسية والاجتماعية<sup>3</sup>.

### ثالثا: كسر ثنائية الربح والخاسر

في القضايا القضائية التقليدية، ينتهي النزاع غالبا بإعلان طرف رابح وآخر خاسر، ما يخلق مشاعر الإحباط والظلم، وقد يولد نزاعات جديدة أو استئنافات متكررة أما الحلول التوافقية فتحقق نوعا من التوازن، بحيث يشعر الطرفان بأنهما حققا بعضا من مطالبهما، وأن النتيجة لم تكن انتصارا لأحد على حساب الآخر، بل تسوية مشتركة وهذا النوع من المخرجات هو ما يعزز الرضا الحقيقي ويجعل الأطراف أكثر التزاما بتطبيق الاتفاق<sup>4</sup>.

### رابعا: احترام الخصوصيات الفردية والمصالح الخاصة

في كثير من الأحيان، تكون مطالب الأطراف في النزاع العقاري غير منصوص عليها في القانون، أو تتعلق بجوانب شخصية لا يمكن إدراجها في منطوق الحكم وهنا تأتي الوساطة لتمنح الأطراف مساحة لإدخال تلك الشروط الخاصة ضمن الاتفاق، كأن يتم تقسيم العقار

<sup>1</sup> أشرف رمضان عبد الحميد، الوساطة الجنائية ودورها في إنهاء الدعوى العمومية: دراسة مقارنة، ط1، دار النهضة العربية، مصر، 2004، ص. 23.

<sup>2</sup> أحمد محمد براك، العقوبة الرضائية في الشريعة الإسلامية والأنظمة الجنائية المعاصرة: دراسة مقارنة، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2017، ص. 74.

<sup>3</sup> علي مشلال، المستحدث في قانون الإجراءات الجزائية: الكتاب الأول، الاستدلال والاثام، دار هومة، الجزائر، 2016، ص. 09.

<sup>4</sup> أحسن بوسقيعة، المصالحة في المواد الجزائية بشكل عام وفي المادة الجمركية بوجه خاص، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص. 53.

بطريقة غير نمطية، أو السماح لأحدهم باستخدام جزء معين منه دون التنازل عنه قانونيا وهذا النوع من المرونة لا يمكن تحقيقه في الحكم القضائي، لكنه ممكن في الحل التوافقي، ما يجعله أكثر قبولا وواقعية<sup>1</sup>.

#### خامسا: تجنب أضرار التقاضي الطويل وتعزيز الثقة بين الأطراف

غالبا ما يؤدي النزاع القضائي إلى تأزم العلاقات بين الأطراف بسبب طول مدته وتعقيد إجراءاته، مما يزرع الشك والعداوة وفي المقابل، توفر الوساطة حلا سريعا، مما يقلل من التوتر ويعيد نوعا من التواصل بين المتنازعين خاصة في النزاعات العقارية التي تجمع بين أشخاص تجمعهم علاقات مستمرة كالجيران أو الأقارب أو الشركاء وهنا تظهر أهمية الحل التوافقي في ترميم العلاقة وتجاوز أسباب التباعد<sup>2</sup>.

#### سادسا: قابلية الحل التوافقي للتنفيذ الطوعي

من أبرز المشكلات في الحكم القضائي صعوبة التنفيذ، خاصة إذا شعر الطرف الخاسر بعدم العدالة أما في الوساطة، فإن الحل التوافقي يبني على قبول الطرفين، مما يجعل التزامهما بتطبيقه أكبر، ويقلل من حالات الامتناع عن التنفيذ أو اللجوء إلى التنفيذ الجبري وهذا الأمر يسهم في تقليص التكاليف المادية والزمنية، كما يحد من النزاعات المستقبلية حول تطبيق الاتفاق<sup>3</sup>.

#### سابعا: مساهمة الحل التوافقي في بناء الثقة في العدالة البديلة

عندما ينجح الطرفان في التوصل إلى حل مرض، فإنهما يكتشفان بأن النزاعات يمكن حلها دون خصومة أو مواجهة، وهو ما يعزز الثقة في الوساطة كآلية بديلة عن القضاء وهذه الثقة ضرورية لترسيخ ثقافة العدالة التصالحية في المجتمع، وتحفيز المتقاضين على اللجوء إلى الوساطة مستقبلا بدل التسرع في رفع القضايا إلى المحاكم<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> أحمد فتحي سرور، أصول السياسة الجنائية، دار النهضة العربية، مصر، 1982، ص. 120.

<sup>2</sup> عمر سامي، ملامح جديد لنظام وقف التنفيذ في القانون الجنائي، دار النهضة العربية، مصر، 2008، ص. 23.

<sup>3</sup> منصور رمضاني، علم الإجرام والسياسة الجنائية، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2006، ص. 69.

<sup>4</sup> عبد اللطيف يوسري، "العقوبة الرضائية وأثرها في ترشيد السياسة العقابية"، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2017، ص. 53.

## ثامنا: الحد من الضغط النفسي والإجهاد القانوني

تمثل الإجراءات القضائية ضغطا نفسيا كبيرا على المتقاضين، نظرا للانتظار الطويل والغموض حول مآل القضية وفي المقابل، يتيح الحل التوافقي الوصول إلى نهاية مرضية في جو هادئ ومفتوح، ما يخفف من التوتر والقلق وعندما يشعر الأطراف بأن النزاع قد حل بطريقة عادلة ومباشرة، فإنهم يشعرون بالراحة والرضا، مما يؤثر إيجابا على حياتهم الاجتماعية والمهنية<sup>1</sup>.

من خلال ما سبق، يتبين بوضوح أن الحلول التوافقية التي تقدمها الوساطة القضائية تتفوق على الأحكام القضائية في جوانب متعددة تتعلق بالرضا، والواقعية، والاستمرارية، والمرونة فهي لا تحقق فقط نهاية قانونية للنزاع، بل تضمن أيضا راحة نفسية ورضا اجتماعيا لا تتيح الوسائل القضائية التقليدية ولذلك فإن دعم الوساطة ونشر ثقافتها في المجتمع يمثلان خطوة أساسية نحو ترسيخ العدالة التصالحية وتحقيق مناخ مستقر للعلاقات العقارية في المجتمع.

## الفرع الثاني:

## تأثير الوساطة على استقرار العلاقات العقارية والاجتماعية.

يعتبر النزاع العقاري من النزاعات التي تترك آثارا بعيدة المدى على العلاقات بين الأطراف المتنازعة، خاصة عندما تكون هذه العلاقات مستمرة، مثل العلاقات بين الجيران أو الشركاء في ملكية مشتركة أو حتى بين أفراد العائلة وفي هذا السياق، تبرز الوساطة القضائية كأداة فعالة لا تقتصر على حل النزاع فحسب، بل أيضا على الحفاظ على استقرار هذه العلاقات بعد انتهائه.

إن تأثير الوساطة على استقرار العلاقات العقارية والاجتماعية هو من النقاط التي تميزها عن الطرق التقليدية لفض المنازعات، حيث تساعد الوساطة على تجنب التصعيد، وتقليل التوترات، وإعادة بناء الثقة بين الأطراف ولذلك، من الضروري النظر في كيف يمكن للوساطة أن تسهم في الحفاظ على العلاقات القائمة وتعزيز التعاون بين الأطراف في المستقبل<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> مراد بلهومي، "بدائل إجراءات الدعوى العمومية"، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1-الحاج لخضر، الجزائر، 2018، ص. 71.

<sup>2</sup> مرجع نفسه، ص. 71.

### أولاً: دور الوساطة في الحفاظ على العلاقات الشخصية بين الأطراف

في النزاعات العقارية، خصوصاً تلك التي تكون بين أفراد الأسرة أو الجيران، تلعب العلاقات الشخصية دوراً مهماً في سير الحياة اليومية وتعتبر الوساطة إحدى الأدوات التي تساهم في تجنب التصعيد بين الأطراف، حيث تتيح لكل طرف فرصة التعبير عن وجهة نظره بسلام وبطريقة تحترم الآخر من خلال الحوار الموجه والحياد الذي يوفره الوسيط، يتمكن الأطراف من فهم احتياجاتهم ومشاعرهم بشكل أفضل، مما يخلق أرضية مشتركة لحل النزاع بطريقة ترضي الجميع وهذا الأسلوب يخفف من حدة العداء ويحول دون أن تتأثر العلاقات الشخصية بسبب النزاع<sup>1</sup>.

### ثانياً: التقليل من التوترات في المجتمعات المحلية

في المجتمعات المحلية، تؤدي النزاعات العقارية إلى خلق توترات اجتماعية قد تؤثر في التعاون والتواصل بين الأفراد عندما يُحل النزاع عبر الوساطة، يتم تجنب اللجوء إلى المحكمة، مما يساعد على تقليل الجدل العلني والتوتر الذي قد ينشأ في حال كان النزاع قد تم إعلانه في العلن عبر الإجراءات القضائية، إن الوساطة توفر بيئة أكثر تحفظاً حيث يتم التعامل مع النزاع في إطار ضيق لا يخرج عن نطاق الأطراف المعنية، مما يساهم في الحفاظ على سمعة الأطراف وعلى الهدوء الاجتماعي في المنطقة<sup>2</sup>.

### ثالثاً: تأثير الوساطة في إعادة بناء الثقة بين الأطراف

واحدة من أهم آثار الوساطة هي قدرتها على إعادة بناء الثقة بين الأطراف المتنازعة وفي الغالب، يكون فقدان الثقة هو العامل الأبرز الذي يؤدي إلى حدوث النزاع، خاصة في القضايا العقارية التي تتعلق بالمال والممتلكات<sup>3</sup> عند توجيه الأطراف نحو التفاوض وحل المشكلة بشكل متعاون، يسمح لهم بالتعبير عن اهتماماتهم وأولوياتهم الشخصية، مما يعزز الاحترام المتبادل،

<sup>1</sup> هوام علاوة، المرجع السابق، ص. 53.

<sup>2</sup> أمل فاضل عبد حشان عنور، "العدالة الجنائية التصالحية: دراسة مقارنة"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 13، جانفي 2016، الجزائر، ص. 120.

<sup>3</sup> بلقاسم سويقات، "العدالة التصالحية بين المعارضة والتأييد"، دفا تر السياسة والقانون، العدد 19، جوان 2018، الجزائر، ص. 58.

كما أن الوسيط المحايد يساعد في إبراز القواسم المشتركة بين الأطراف، مما يساهم في بناء ثقة متجددة بينهم ويخلق بيئة تعاونية يمكن أن تدوم بعد النزاع<sup>1</sup>.

#### رابعاً: الحفاظ على العلاقات التعاقدية والمهنية

في كثير من الحالات، يكون النزاع العقاري نتيجة لاتفاقات تعاقدية أو علاقة شراكة بين الأطراف، إن النزاع في هذه الحالة قد يؤثر في استمرار العلاقة المهنية أو التعاقدية بين الأطراف من خلال الوساطة، يمكن للأطراف التوصل إلى تسويات تتيح لهم الحفاظ على هذه العلاقات المهنية، بدلا من أن يساهم الخلاف في انهيارها وقد يتضمن الحل التوافقي تعديلات على الشروط أو تسويات تكون مرضية للطرفين وتتيح لهما الاستمرار في التعاون في المستقبل<sup>2</sup>.

#### خامساً: تأثير الوساطة في تقليل الأعباء النفسية والاجتماعية

النزاع العقاري لا يؤثر فقط على العلاقة بين الأطراف من الناحية القانونية أو المالية، بل ينعكس أيضا على الحالة النفسية والاجتماعية لكل طرف فالإجراءات القضائية الطويلة والمعقدة، خاصة في القضايا العقارية، تؤدي إلى شعور بالضغط والإرهاق النفسي، مما قد ينعكس سلبا على الحياة الاجتماعية والوساطة، من خلال توفير بيئة آمنة للتفاهم، تساهم في تخفيف هذا العبء النفسي، وتمنح الأطراف فرصة للانفصال عن التوترات النفسية التي قد تتسبب في تدهور العلاقات الاجتماعية عندما يشعر الأطراف بأنهم قد تم الاستماع إليهم وأنهم قد وصلوا إلى حل من خلال التعاون والاحترام المتبادل، فإن ذلك يساهم في تحسين الحالة النفسية لكافة الأطراف ويقلل من التوترات الاجتماعية المحيطة بهم<sup>3</sup>.

#### سادساً: الوساطة كمؤشر على تعزيز العدالة التصالحية في المجتمع

الوساطة القضائية تعد مؤشرا على التحول نحو العدالة التصالحية، التي تركز على إصلاح العلاقة بين الأطراف بدلا من التركيز فقط على العقاب أو اتخاذ قرارات قاسية من

<sup>1</sup> داود زمورة، "الصلح كبديل للدعوى العمومية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2017، ص.59.

<sup>2</sup> حمادي الطاهر، "إجراءات المتابعة والمصالحة في جرائم الصرف في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 10، العدد 12، 2015، الجزائر، ص.53.

<sup>3</sup> Gogorza Amene, "Compétence universelle et réconciliation sociale." Revue de science criminelle et de droit pénal comparé, n°2, Dalloz, Paris, 2010.p53.

خلال الحلول التوافقية، يتمكن الأطراف من تعلم كيفية معالجة خلافاتهم بشكل سلمي، مما يعزز ثقافة التسوية في المجتمع وهذه الثقافة ليست محصورة في النزاعات العقارية فقط، بل تمتد لتشمل أنواع أخرى من النزاعات في الحياة اليومية، كما أن الوساطة تساهم في تعليم الأفراد كيفية إدارة الخلافات بطريقة بناءة وودية، وهو ما ينعكس بشكل إيجابي على استقرار المجتمع بشكل عام<sup>1</sup>.

### سابعاً: تقليل اللجوء إلى العنف في المجتمعات المحلية

النزاعات العقارية، إذا لم يتم حلها بشكل سلمي، قد تتحول إلى نزاعات عنيفة، خاصة إذا كانت الأطراف في حالة من التوتر الشديد وتساهم الوساطة في تقليل هذا الاحتمال بشكل كبير من خلال توفير بيئة قانونية محايدة، تتيح الوساطة للأطراف التعبير عن خلافاتهم دون الحاجة إلى اللجوء إلى العنف أو التصعيد بالإضافة إلى ذلك، فإن الوساطة تساعد في تحسين مهارات التواصل بين الأطراف، مما يقلل من احتمال حدوث صدمات عنيفة وهذا يقلل من حالات العنف الأسري أو المجتمعي ويعزز من استقرار البيئة الاجتماعية<sup>2</sup>.

### ثامناً: تعزيز التعاون الاجتماعي بعد النزاع

بعد حل النزاع عبر الوساطة، يتم بناء بيئة من التعاون الاجتماعي بين الأطراف، حيث يتفق الجميع على أنه يمكن حل المشاكل بشكل سلمي دون الحاجة إلى تدخل أطراف خارجية وهذا يساهم في خلق جو من التعاون بين الأطراف في المستقبل، خاصة إذا كان النزاع يتعلق بمسائل عقارية مستمرة، مثل تقسيم الممتلكات أو إدارة عقار مشترك علاوة على ذلك، فإن الوساطة تشجع على فتح قنوات تواصل مستمرة بين الأطراف، مما يؤدي إلى زيادة التعاون ويقلل من فرص حدوث نزاعات أخرى في المستقبل<sup>3</sup>.

يتضح أن الوساطة القضائية تلعب دوراً محورياً في الحفاظ على استقرار العلاقات العقارية والاجتماعية بعد حل النزاعات من خلال توفير حلول توافقية قائمة على الحوار والاحترام المتبادل، تساهم الوساطة في الحفاظ على العلاقات الشخصية والمهنية وتعزيز

<sup>1</sup> رضا السعيد معيزة، "ترشيد السياسة الجنائية في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2016، ص. 95.

<sup>2</sup> علي بن صالح، "أزمة السياسة الجنائية والوساطة الجنائية"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الخامس، جوان 2018، الجزائر، ص. 58.

<sup>3</sup> ليلي بعثاش، "العدالة الجنائية التصالحية"، دفاتر القانون، العدد 19، ديسمبر 2014، الجزائر، ص. 23.

التعاون بين الأطراف، كما أن الوساطة توفر بيئة أكثر مرونة وإنسانية لحل النزاعات، مما يعزز العدالة التصالحية في المجتمع ويسهم في تقليل الأعباء النفسية والاجتماعية على الأطراف المعنية وفي النهاية، فإن تعزيز الوساطة القضائية يعد خطوة مهمة نحو بناء مجتمع أكثر استقراراً وتوازناً، حيث يسود التعاون والتفاهم بدل الصراع والانقسام<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني:

#### التحديات والآفاق المستقبلية للوساطة القضائية في المنازعات العقارية

رغم الأهمية المتزايدة للوساطة القضائية في حل النزاعات العقارية إلا أنها لا تزال تواجه مجموعة من التحديات التي تعرقل فاعليتها وانتشارها وتتمثل أبرز هذه التحديات في العقبات القانونية والتشريعية، إلى جانب نقص الكفاءات المتخصصة في مجال الوساطة غير أن هذه الإكراهات لا تحجب الآفاق المستقبلية التي تتيح تطوير هذا المسار، خاصة من خلال تعزيز البيئة القانونية واعتماد التكنولوجيا لتحسين جودة وفعالية الوساطة وسيتناول هذا المبحث بالتحليل هذه التحديات والفرص الممكنة لتطوير الوساطة القضائية كخيار مستدام لتسوية المنازعات العقارية.

### المطلب الأول:

#### التحديات التي تواجه الوساطة القضائية في النزاعات العقارية

رغم المكاسب التي حققتها الوساطة في حل النزاعات العقارية، إلا أن مسارها لا يخلو من صعوبات تحد من فاعليتها وانتشارها ويعد الجانب القانوني ونقص الكفاءات المتخصصة من أبرز العراقيل التي تواجه هذا المسار البديل لهذا، سنتناول في هذا المطلب أهم التحديات التي تعرقل تطبيق الوساطة القضائية في المجال العقاري.

### الفرع الأول:

#### العقبات القانونية والتشريعية

تعتبر الإطار القانوني والتشريعي المنظم للوساطة القضائية من العوامل الحاسمة في نجاح هذا المسار البديل لتسوية النزاعات غير أن التجربة العملية أظهرت أن التشريعات

<sup>1</sup> منال عرابية، وسامية العايب، "دور العدالة الجنائية التصالحية في الحد من أزمة العدالة الجنائية"، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 13، العدد 01، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، 2021، ص.ص 331-

المنظمة للوساطة، خصوصا في المجال العقاري، ما تزال تعاني من مجموعة من النقائص والاختلالات فبدلا من أن تكون داعمة ومحفزة على اعتماد الوساطة، غالبا ما تتحول النصوص القانونية إلى عائق يحول دون تفعيلها بشكل فعال لذلك من الضروري الوقوف على أهم المعوقات القانونية التي تواجه الوساطة القضائية في هذا السياق.

### أولاً: غياب نصوص تفصيلية واضحة

من أبرز الإشكالات التي تعيق الوساطة القضائية في المجال العقاري غياب نصوص قانونية تفصيلية ومباشرة تنظم هذا المسار بدقة فالتشريعات الحالية غالبا ما تكتفي بالإشارة العامة إلى الوساطة دون تحديد إجراءاتها أو شروطها أو سلطات الوسيط وهذا الفراغ التشريعي يخلق نوعا من الغموض القانوني الذي يدفع الأطراف إلى التردد في اللجوء إلى الوساطة، كما يصعب على القضاة توجيه المتنازعين نحوها بثقة ووضوح<sup>1</sup>.

### ثالثاً: تداخل الاختصاصات القانونية

تطرح كذلك إشكالية تداخل الاختصاصات بين القضاء والوساطة، خصوصا في الحالات التي تتطلب تدخلا قضائيا لحماية الحقوق أو تنفيذ الإجراءات فغياب تحديد دقيق لحدود صلاحيات الوسيط القضائي قد يؤدي إلى تجاوزات أو طعن في مخرجات الوساطة لعدم مشروعيتها أو لعدم احترامها لمبدأ السيادة القضائية وهذا التداخل يساهم في خلق نوع من اللبس لدى المتدخلين في النزاعات العقارية ويؤثر على مصداقية الوساطة كآلية قانونية معترف بها<sup>2</sup>.

### رابعاً: قصور في القواعد الإجرائية

من بين المعوقات الأخرى، نجد أن القواعد الإجرائية المتعلقة بكيفية إحالة النزاع على الوساطة، وأجالها، وسريان التقادم أثناءها، ومآل الوساطة الفاشلة، لا تزال غير واضحة أو غائبة في معظم النصوص المنظمة، كما أن مسألة السرية، وحجية الاتفاق الناتج عن

<sup>1</sup> زهية زيري، "الطرق البديلة لحل النزاعات طبقاً لـ ق إ م إ الجزائري"، مذكرة ماجستير، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص.23.

<sup>2</sup> سولم سفيان، "الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري"، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص.133.

الوساطة، وكيفية المصادقة عليه وتنفيذه، تثير إشكالات عملية تعيق تنفيذ مخرجات الوساطة العقارية وتفرغها من مضمونها القانوني<sup>1</sup>.

### خامسا: ضعف التكامل بين القضاء والوساطة

تفتقر التشريعات الحالية إلى آليات فعالة للتكامل بين القضاء الرسمي ومسطرة الوساطة، سواء من حيث التوجيه الإجباري أو الاختياري نحو الوساطة، أو من حيث متابعة القاضي للنتائج فالقضاء لا يمارس دورا فعالا في تشجيع المتقاضين على اللجوء إلى الوساطة العقارية، بسبب غياب نصوص تلزم القاضي أو توجهه بشكل صريح لاعتمادها كمرحلة أولية قبل مباشرة الدعوى<sup>2</sup>.

### سادسا: غياب تحفيزات قانونية

من بين الثغرات التشريعية أيضا، عدم وجود تحفيزات قانونية أو امتيازات تشجع الأطراف على اختيار الوساطة بدل اللجوء مباشرة إلى القضاء فلو كانت هناك امتيازات مثل تخفيض الرسوم القضائية، أو منح آجال إضافية لتنفيذ الاتفاقات، أو تبسيط إجراءات المصادقة على اتفاق الوساطة، لكان ذلك محفزا هاما لتوسيع نطاق استخدام الوساطة العقارية.

### سابعا: عدم مواءمة القوانين العقارية مع آلية الوساطة

يلاحظ أيضا أن العديد من القوانين العقارية الخاصة، مثل قانون التعمير أو قانون نزع الملكية، لا تتضمن أي إشارة صريحة لإمكانية اللجوء إلى الوساطة لتسوية النزاعات الناشئة عنها وهذا الانفصال بين القوانين الموضوعية العقارية وآلية الوساطة يحد من فعاليتها ويجعلها تبدو وكأنها وسيلة غير مناسبة لحل هذه الأنواع من النزاعات، رغم أنها قد تكون الخيار الأنسب في كثير من الحالات<sup>3</sup>.

مما سبق يتبين أن العقوبات القانونية والتشريعية تمثل عائقا حقيقيا أمام تفعيل الوساطة القضائية في المجال العقاري، سواء من حيث الغموض في النصوص أو قصور القواعد الإجرائية أو ضعف التكامل مع القضاء ولتجاوز هذه الإكراهات، لا بد من إعادة النظر في

<sup>1</sup> شريفة ولد الشيخ، "الطرق البديلة لحل النزاعات: محاضر الصلح والوساطة كسندات تنفيذية وفق ق إ م إ"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص. 109-163.

<sup>2</sup> مرجع نفسه. ص. 115

<sup>3</sup> ديب عبد السلم، ق إ م إ الجديد، المرجع السابق، ص. 155.

المنظومة القانونية المنظمة للوساطة بشكل شامل، بما يضمن وضوح النصوص، تحديد الاختصاصات، وضمان تنفيذ نتائج الوساطة بفعالية، كما أن إدماج الوساطة بشكل صريح ومتكامل داخل القوانين العقارية سيعزز من ثقة المتقاضين في هذا الخيار ويجعله مسارا عمليا لتسوية النزاعات.

### الفرع الثاني:

#### نقص الكفاءات المتخصصة في الوساطة العقارية.

تتطلب الوساطة العقارية معرفة دقيقة بالقانون العقاري، إلى جانب مهارات عالية في التفاوض والتواصل وفهم العلاقات الاجتماعية المرتبطة بالنزاع غير أن الواقع العملي يكشف عن نقص كبير في الكفاءات المتخصصة القادرة على ممارسة هذا الدور الحيوي بفعالي ويشكل هذا النقص عائقا حقيقيا أمام تطوير الوساطة القضائية وتحقيق الأهداف المرجوة منها، خاصة في ظل تعقيد وتشعب النزاعات العقارية.

#### أولاً: ضعف التكوين الأكاديمي والمهني

من أبرز أسباب نقص الكفاءات المتخصصة في مجال الوساطة العقارية غياب برامج أكاديمية ومهنية موجهة لهذا التخصص فالمؤسسات الجامعية لا تولي اهتماما كافيا لتدريس الوساطة بشكل معمق، كما أن التكوينات العملية تظل محدودة ومجزأة وغير كافية لتأهيل وسطاء محترفين وهذا النقص في التكوين يؤدي إلى اعتماد وسطاء غير مؤهلين أو ذوي خبرة محدودة، مما ينعكس سلبا على جودة الوساطة ومصداقيتها<sup>1</sup>.

#### ثانياً: غياب معايير واضحة لاختيار الوسطاء

تعاني منظومة الوساطة من غياب معايير موحدة وواضحة لاعتماد الوسطاء العقاريين، سواء من حيث المؤهلات العلمية أو الكفاءات العملية أو الخبرة المهنية وهذا الغياب يجعل من الصعب التمييز بين الوسطاء المؤهلين وغير المؤهلين، كما يفتح المجال لتدخل أشخاص يفتقرون إلى التخصص القانوني أو التقني اللازم وبالتالي، فإن عدم وجود هيئة مختصة لتقنين المهنة يساهم في إضعاف ثقة المتنازعين في هذا المسار<sup>2</sup>.

#### ثالثاً: الطابع المعقد للنزاعات العقارية

<sup>1</sup> سامية كسال، المرجع السابق، ص.33.

<sup>2</sup> ضاوية كيرواني، المرجع السابق، ص.83.

تتميز النزاعات العقارية بتعقيدها من الناحية القانونية والفنية والاجتماعية، ما يتطلب كفاءات متعددة التخصصات لفهم أبعاد النزاع وإيجاد حلول توافقية فالنزاع العقاري قد يتداخل فيه القانون المدني والتجاري والإداري، إضافة إلى وجود عناصر تقنية تتعلق بالتوثيق والهندسة العقارية وهذا يفرض الحاجة إلى وسطاء ذوي تكوين مزدوج قانوني وتقني، وهو ما يصعب تحقيقه في ظل محدودية التكوينات المتاحة<sup>1</sup>.

#### رابعاً: ضعف الاعتراف المهني بالوساطة

لا تحظى مهنة الوسيط بعد بالاعتراف المهني اللازم داخل المنظومة القضائية والمجتمعية، إذ لا ينظر إليها على أنها مهنة مستقلة أو متخصصة تتطلب كفاءة عالية وهذا التهميش يؤثر على استقطاب الكفاءات المتميزة نحو هذا المجال، حيث يفضل الكثير من المتخصصين في القانون العمل في مجالات أكثر استقراراً ووضوحاً من حيث الإطار التنظيمي والمردودية<sup>2</sup>.

#### خامساً: قلة الخبرة العملية الميدانية

حتى في الحالات التي يتوفر فيها وسطاء ذوو تكوين نظري جيد، فإن غياب التجربة الميدانية في التعامل مع الأطراف المتنازعة يحد من فعاليتهم فالمهارات النظرية لا تكفي وحدها لضمان وساطة ناجحة، بل يجب أن تكون مدعومة بخبرة عملية وتدريب ميداني متواصل وتبقى فرص اكتساب هذه الخبرة محدودة نظراً لعدم توفر آليات احتضان أو مرافقة للوسطاء الجدد داخل المحاكم أو المؤسسات المختصة<sup>3</sup>.

#### سادساً: غياب برامج مستمرة للتأهيل والتكوين

لا توجد برامج دائمة لتكوين الوسطاء في المجال العقاري، سواء من حيث المستجدات القانونية أو التطورات التقنية ذات الصلة بالكفاءات المتوفرة تعاني من الركود المهني وضعف التكوين المستمر، ما يجعلها عاجزة عن مواكبة التحولات القانونية والاجتماعية التي تعرفها

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص. 25.

<sup>2</sup> Verougstraete, I. "Le juge et la médiation." Revue de la Cour Suprême, Tome 2, numéro spécial, Modes Alternatifs de Règlement des Litiges : Médiation, Conciliation et Arbitrage, 2009, p. 52.

<sup>3</sup> خيرى عبد الفتاح السيد البتانوني، الوساطة كوسيلة بديلة لفض المنازعات المدنية والتجارية، ط2، القاهرة: دار النهضة العربية، جمهورية مصر العربية، 2012، ص. 12.

الساحة العقارية وهذا يؤثر سلبا على جودة الخدمات المقدمة ويضعف ثقة الأطراف في نتائج الوساطة<sup>1</sup>.

يتبين من خلال ما سبق أن نقص الكفاءات المتخصصة يمثل عائقا جوهريا أمام تطور الوساطة العقارية ونجاحها في تسوية النزاعات بشكل ناجح ويعود هذا النقص إلى عدة عوامل، أبرزها ضعف التكوين، غياب المعايير المهنية، وقلة الاعتراف الرسمي بمهنة الوسيط ولتجاوز هذه الإشكالات، من الضروري وضع إستراتيجية وطنية لتأهيل الوسطاء، تشمل التكوين الأكاديمي والميداني، وإنشاء هيئة تنظيمية تسهر على ضبط المهنة وتطوير كفاءاتها فوجود وسطاء مؤهلين يعد ركيزة أساسية لضمان مصداقية وفعالية الوساطة القضائية في المجال العقاري.

### المطلب الثاني:

#### آفاق تطوير الوساطة القضائية في المنازعات العقارية

يشهد نظام الوساطة القضائية اهتماما متزايدا بالنظر إلى إمكانياته في تخفيف العبء عن القضاء وتحقيق العدالة الناجزة ومع تزايد التحديات، يبرز دور الإصلاحات القانونية والتطور التكنولوجي في الدفع بهذا الخيار نحو مزيد من الفعالية وسنناقش في هذا المطلب سبل تطوير الوساطة عبر تعزيز التشريعات وتوظيف التكنولوجيا الحديثة.

#### الفرع الأول:

##### تعزيز التشريعات وتطوير البيئة القانونية الداعمة.

تعد البيئة القانونية من أهم العوامل التي تحدد نجاح الوساطة القضائية واستدامتها، إذ لا يمكن تصور تطبيق فعال لهذا النظام في ظل فراغ أو غموض تشريعي وبالنظر إلى الطابع الخاص للنزاعات العقارية، فإن الحاجة تصبح أكثر إلحاحا لوجود ترسانة قانونية واضحة وفعالة تدعم الوساطة وتضمن جودتها ومصداقيتها ومن هذا المنطلق، فإن تعزيز التشريعات وتطوير البيئة القانونية يمثل خطوة أساسية لتفعيل الوساطة في هذا المجال الحيوي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرحمن بريارة، شرح ق إ م إ، ج2، الجزائر: منشورات بغدادية، 2009، ص 121.

<sup>2</sup> علاء آبريان، الوسائل البديلة لحل النزاعات التجارية: دراسة مقارنة، ط1، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002، ص. 51.

### أولاً: ضرورة سن قوانين خاصة بالوساطة العقارية

تفتقر العديد من الأنظمة القانونية إلى نصوص متخصصة تنظم الوساطة في النزاعات العقارية بشكل دقيق فغالبا ما تدرج الوساطة ضمن القوانين العامة دون مراعاة لخصوصيات النزاع العقاري لذلك، فإن سن قوانين خاصة بالوساطة العقارية من شأنه أن يحدد الإطار المفاهيمي والإجرائي لهذا النوع من الوساطة، ويعزز من وضوح القواعد القانونية ويشجع الأطراف على اللجوء إليها بثقة أكبر<sup>1</sup>.

### ثانياً: إدماج الوساطة ضمن مراحل الدعوى العقارية

ينبغي أن تنص القوانين الإجرائية بشكل صريح على إدماج الوساطة كمرحلة أساسية أو اختيارية قبل الشروع في الدعوى القضائية ويمكن أن تتخذ الوساطة طابعا إلزاميا في بعض القضايا، خاصة تلك التي لا تمس النظام العام، وذلك لتقليل العبء على المحاكم وتشجيع الحلول التوافقية<sup>2</sup>.

### ثالثاً: وضع معايير قانونية لاعتماد الوطاء

من الضروري أن تضع التشريعات معايير دقيقة وشفافة لاعتماد الوطاء العقاريين، تشمل المؤهلات العلمية والخبرة العملية والتكوين المستمر، كما يجب إنشاء سجل وطني أو جهوي للوسطاء المعتمدين يخضع لإشراف جهة تنظيمية مستقلة وهذه الخطوة تضمن جودة الوساطة وتمنع تدخل غير المؤهلين، مما يساهم في رفع مستوى الثقة في العملية برمتها<sup>3</sup>.

### رابعاً: تحديد الطبيعة القانونية لاتفاق الوساطة

يعتبر الاعتراف القانوني بنتائج الوساطة من أهم عوامل نجاحها ولذلك، لا بد من تحديد طبيعة الاتفاق الناتج عن الوساطة العقارية ومدى إلزاميته وينبغي أن تنص القوانين على إمكانية المصادقة القضائية على الاتفاق ليكتسب قوة تنفيذية، مما يحمي الأطراف ويضمن احترام الالتزامات الناتجة عنه دون الحاجة إلى دعوى جديدة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> فضيل دليو، قضايا منهجية في العلوم الاجتماعية، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1991، ص. 11.

<sup>2</sup> سوانج مورتنشيل ليجرا، فرانسواز أليون تينيو، "الوسائل البديلة في تسوية النزاعات في القانون المدني"، ترجمة: عصام حداد، مداخلة مقدمة في أشغال ندوة بدائل الدعوى المدنية في تسوية النزاعات، المعهد القضائي الأردني، وزارة العدل الأردنية، 1-5 جانفي 2001، ص. 21.

<sup>3</sup> صالح بلقاسم، صحراوي باصور، دور الوسيط القضائي في حل المنازعات العقارية، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2014-2015، ص. 14.

<sup>4</sup> ساجية بوزنة، الوساطة في ظل ق إ م إ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص. 14.

**خامسا: دسترة الوساطة ضمن السياسة القضائية**

يمكن أن يشكل إدراج الوساطة في الوثائق المرجعية للسياسات القضائية أو حتى في الدساتير خطوة متقدمة في ترسيخ ثقافة الوساطة فبعض الدول باتت تعتبر الوساطة من وسائل تحقيق العدالة وضمان الحقوق، وهو ما يعزز حضورها القانوني ويرفع من شأنها في التراتبية القانونية، ويشجع باقي المؤسسات على دعمها وتطوير آلياتها<sup>1</sup>.

**سادسا: تحفيز اللجوء إلى الوساطة من خلال الامتيازات القانونية**

من بين أدوات التشجيع على اللجوء إلى الوساطة، تخصيص امتيازات قانونية للأطراف التي تلجأ إليها مثل تخفيض الرسوم القضائية، أو إعفاء جزئي منها، وتبسيط إجراءات المصادقة على الاتفاقات وهذه الامتيازات يمكن أن تكون حافزا عمليا للمتقاضين، خاصة في القضايا العقارية التي تكون فيها التكاليف المرتبطة بالنزاع مرتفعة<sup>2</sup>.

**سابعا: توفير بيئة قانونية متكاملة**

تطوير البيئة القانونية لا يقتصر فقط على النصوص المنظمة للوساطة، بل يشمل أيضا المواءمة بين مختلف القوانين ذات الصلة كقانون العقارات، وقانون الإجراءات المدنية، والقوانين التنظيمية للمهن العقارية إذ لا يمكن تحقيق فعالية الوساطة العقارية في ظل وجود تناقضات أو تعارض بين النصوص القانونية التي تحكم النزاع من جهة والوساطة كوسيلة لحله من جهة أخرى<sup>3</sup>.

يتضح أن تعزيز التشريعات وتطوير البيئة القانونية يشكلان ركيزة أساسية لتفعيل الوساطة القضائية في النزاعات العقارية ويستلزم هذا العمل إصلاحا تشريعيا شاملا يشمل سن قوانين متخصصة، وضع معايير للاعتماد، وتوفير الامتيازات القانونية الضرورية، كما أن إدماج الوساطة ضمن مسار التقاضي وتوسيع الاعتراف القانوني بنتائجها سيساهمان في ترسيخها كآلية فعالة ومستدامة لحل النزاعات العقارية خارج إطار القضاء التقليدي.

<sup>1</sup> دريدي شنيبي، الوساطة القضائية: شرح ومقارنة في ضوء ق إ م إ رقم 08-09 المؤرخ في 12 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير 2008، دار النشر جيطلي، الجزائر، ص. 70.

<sup>2</sup> محمد علي عبد الرضا علفوك، ياسر عطوي، عبود الزبيدي، "الوساطة في حل النزاعات بالطرق السلمية في التشريع العراقي"، مجلة الحقوق، العدد 02، السنة السابعة، كلية القانون، جامعة كربلاء، العراق، 2011، ص. 192.

<sup>3</sup> زهية زيري، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقاً لـ ق إ م إ الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص. ص 42-44.

### الفرع الثاني:

#### دور التكنولوجيا في تحسين عمليات الوساطة القضائية.

شهدت الوساطة القضائية تطورا ملحوظا بفضل التقدم التكنولوجي الذي أتاح إمكانيات جديدة لجعلها أكثر كفاءة وسرعة وشفافية فقد أصبح من الممكن تجاوز العديد من القيود التقليدية المرتبطة بالمكان والزمان، وتسهيل التواصل بين الأطراف والوسيط من خلال أدوات رقمية متطورة وفي ظل هذا التحول الرقمي، يبرز دور التكنولوجيا كعامل أساسي في تطوير عمليات الوساطة، خاصة في النزاعات العقارية التي غالبا ما تكون معقدة وطويلة الأمد.

#### أولاً: الوساطة عن بعد وتقليص الحواجز الجغرافية

أتاحت تكنولوجيا الاتصال إمكانية إجراء الوساطة عن بعد عبر منصات إلكترونية آمنة، مما سهل مشاركة الأطراف المتنازعة في جلسات الوساطة دون الحاجة إلى التنقل وهذا يخفف من الأعباء المالية واللوجستية، ويوسع نطاق الوساطة ليشمل مناطق نائية أو تفتقر إلى مراكز وساطة متخصصة<sup>1</sup>.

#### ثانياً: المنصات الرقمية وإدارة ملفات الوساطة

ساهمت البرمجيات والمنصات الرقمية في تحسين إدارة ملفات الوساطة من خلال توثيق المراحل المختلفة للعملية بشكل منظم وآمن ويمكن للأطراف تحميل الوثائق وتبادل المعلومات والاطلاع على المستجدات بشكل فوري، مما يعزز الشفافية ويقلل من الأخطاء الناتجة عن التواصل الورقي أو الشفهي<sup>2</sup>.

#### ثالثاً: الذكاء الاصطناعي وتحليل النزاعات

بدأت بعض الأنظمة القضائية في استخدام أدوات الذكاء الاصطناعي لتحليل طبيعة النزاع العقاري وتقديم اقتراحات للحلول الممكنة بناء على نماذج سابقة وهذه الأدوات تساعد الوسطاء في الإلمام السريع بتفاصيل النزاع وتحديد النقاط الجوهرية، كما يمكن أن ترشدهم إلى آليات تسوية فعالة تراعي مصلحة جميع الأطراف ورغم أن الذكاء الاصطناعي لا يمكن أن يحل محل العنصر البشري، إلا أنه يمثل أداة داعمة لتسهيل مهمة الوسيط.

<sup>1</sup> شفيقة بن صاولة، "الوساطة في النزاع الإداري"، مداخلة بمناسبة الملتقى الدولي حول ممارسة الوساطة، مركز البحوث القانونية والقضائية، الشارقة، الجزائر، 15-16 جوان 2009، ص. 01.

<sup>2</sup> عبد الكريم عروي، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية: الصلح والوساطة القضائية طبقاً لـ ق إ م إ، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، 2012، ص. ص 24-25.

**رابعاً: تعزيز التكوين الرقمي للوسطاء**

ساهمت التكنولوجيا أيضا في فتح آفاق جديدة لتكوين وتأهيل الوسطاء العقاريين عبر الإنترنت ويمكن تنظيم دورات تدريبية وورش عمل تفاعلية عن بعد، مما يسمح بتكوين مستمر وفعال دون الحاجة إلى الحضور المادي وهذا يسهم في رفع مستوى الكفاءة المهنية وتوسيع قاعدة الوسطاء المؤهلين، خصوصا في المناطق التي تفتقر إلى مؤسسات تكوين متخصصة<sup>1</sup>.

**خامساً: حماية المعطيات وتوفير الأمن الرقمي**

من التحديات المرتبطة باستخدام التكنولوجيا في الوساطة القضائية ضرورة ضمان أمن المعطيات والمعلومات الحساسة المتبادلة بين الأطراف ولذلك، يجب أن تعتمد المنصات الإلكترونية المستخدمة بروتوكولات صارمة لحماية البيانات، وتشفير الاتصالات، وضمان سرية جلسات الوساطة فتحة الأطراف في الوساطة الرقمية مرهونة بمدى شعورهم بالأمان والخصوصية في استخدام هذه الوسائل<sup>2</sup>.

**سادساً: الحد من البيروقراطية وتسريع الإجراءات**

أدت التكنولوجيا إلى تقليص الإجراءات البيروقراطية التي كانت تعيق في كثير من الأحيان سير الوساطة، مثل التراسل الورقي، والمواعيد المتكررة، والتأخير في تسليم الوثائق ويفضل الرقمنة، أصبحت المعاملات أكثر سرعة وفعالية، مما يساعد في اختصار مدة الوساطة والوصول إلى الحلول بشكل أسرع وهذا ما ينعكس إيجابا على رضا الأطراف وجودة المخرجات<sup>3</sup>.

يتبين من خلال ما سبق أن التكنولوجيا أصبحت شريكا محوريا في تطوير الوساطة القضائية وتسهيل عملياتها، خاصة في مجال العقار الذي يتميز بكثرة الوثائق وتعقيد النزاعات ولتحقيق الاستفادة القصوى من هذا التحول الرقمي، من الضروري وضع إطار قانوني ينظم

<sup>1</sup> سهام صديق، الطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية، مذكرة ماجستير في القانون العام، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2011، ص. 41.

<sup>2</sup> مروش أحمد، الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات في ق م إ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، دفعة 2010-2012، ص. 73.

<sup>3</sup> يعقوب فايزي، محمد مواندة، نظام الوساطة القضائية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في قانون الأعمال، جامعة 02 ماي 1945، قالمة، 2011، ص. 24.

الوساطة الإلكترونية، وضمان التكوين المستمر للوسطاء في استخدام الأدوات الرقمية، وتعزيز البنية التحتية التكنولوجية داخل المؤسسات القضائية وبذلك يمكن للوساطة أن تواكب متطلبات العصر وتقدم حلولاً أكثر فعالية وإنصافاً للأطراف.

## خلاصة الفصل الثاني

تعتبر الوساطة القضائية من الوسائل البديلة التي تساهم بشكل كبير في تخفيف الأعباء عن المحاكم من خلال فض النزاعات العقارية بطريقة ودية وفعالة فهي تسمح بتسوية النزاعات خارج المسار التقليدي للتقاضي مما يوفر الوقت والجهد على المتقاضين والمؤسسات القضائية، كما تعزز العدالة التصالحية من خلال تقريب وجهات النظر وتحقيق توازن بين الحقوق والمصالح المتنازع عليها ورغم أهميتها إلا أن الوساطة القضائية تواجه عدة تحديات مثل ضعف الوعي المجتمعي وصعوبة التنفيذ في بعض الحالات.

كما أن محدودية التكوين والتأطير للوسطاء يحد من فعاليتها في الواقع العملي ومن جهة أخرى فإن المستقبل يحمل آفاقاً واعدة لتطوير هذا المسار خاصة من خلال إدماجه بشكل أوسع في المنظومة القضائية ويعد تحسين الإطار القانوني وتعزيز التكوين المتخصص من أبرز المداخل الكفيلة برفع جودة الوساطة العقارية.



بعد استقراء وتحليل موضوع الوساطة القضائية كآلية بديلة لحل المنازعات العقارية، تبين أن هذه الآلية ليست مجرد إجراء إجرائي مكمل للمسار القضائي، بل تمثل أحد أوجه التحول البنوي في فلسفة العدالة المعاصرة، إذ تُجسّد في جوهرها مفهوم العدالة التصالحية التي تسعى إلى تحقيق الإنصاف بين الخصوم دون الانزلاق في المواجهة القضائية الصارمة، وذلك عبر تيسير الوصول إلى حلول توافقية ومرضية تحفظ المصالح وتراعي العلاقات الاجتماعية والاقتصادية.

وقد تم الانطلاق من إشكالية مركزية تتجسد في التساؤل التالي: إلى أي مدى تُعد الوساطة القضائية آلية فعالة لتسوية المنازعات العقارية في الجزائر؟ وما هي المعوقات القانونية والمؤسسية والاجتماعية التي تحول دون تفعيلها بفعالية في الواقع العملي؟. وهي إشكالية مستمدة من التوتر القائم بين النص القانوني الذي يُكرّس الوساطة من حيث المبدأ، والتطبيق الميداني الذي ما زال يعاني من ضبابية وتقصير.

ولأجل تفكيك هذه الإشكالية، تم اعتماد تقسيم ثنائي للدراسة، بحيث تناول الفصل الأول الإطار النظري والتنظيمي للوساطة في المجال العقاري، من خلال التأسيس لمفهوم الوساطة القضائية، وتبيان الأساس التشريعي الذي يحكمها في الجزائر، والمقارنة مع بعض التجارب الدولية المتقدمة. أما الفصل الثاني فقد حُصّص لدراسة فعالية الوساطة في الواقع القضائي، مع التطرق لتحديات التطبيق العملي، وتحليل مدى قدرتها على تحقيق العدالة الناجزة والحد من الإشكالات البنوية التي تعرفها المنازعات العقارية.

وقد تم تبني مناهج ب البحث العلمي الذي مكن من رصد وتحليل المواد القانونية والتنظيمية ذات الصلة، بالإضافة إلى مناهج مقارنة استئنست فيها ببعض التشريعات الأجنبية ذات التجربة الرائدة في مجال الوساطة، مثل فرنسا وألمانيا، إلى جانب مراجعة اجتهادات القضاء الوطني، ودراسة آراء الفقهاء والممارسين من قضاة ومحامين ومهنيي القطاع العقاري. وقد سمحت هذه المقاربة المزدوجة . النظرية والتطبيقية . باستخلاص رؤية شاملة حول مكانة الوساطة العقارية داخل المنظومة القضائية الجزائرية، ومدى قابليتها للتفعيل كخيار عملي وفعال. كما كشفت عن المفارقة بين وفرة النصوص وغياب التنزيل الميداني، مما يتطلب مراجعة جذرية في التصور التشريعي والمؤسسي القائم، وتحويل الوساطة من "نص قانوني"

إلى أداة عدلية بديلة فعلياً، تساهم في تحقيق الأمن العقاري والاجتماعي، وتخفيف الضغط عن المحاكم، وتسريع تسوية النزاعات بطريقة أكثر إنسانية وفعالية.

وبناءً على ما سبق، توصلت الدراسة إلى النتائج والتوصيات التالية:

### أولاً: اهم النتائج المتوصل إليها

1. تكرر الوساطة القضائية في القانون الجزائري بموجب المواد 994 إلى 1005 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو ما يعكس توجهاً نحو العدالة البديلة.
2. الوساطة القضائية أثبتت نجاعتها النظرية في النزاعات العقارية، غير أن تطبيقها العملي لا يزال محدوداً.
3. النزاعات العقارية تتسم بالتعقيد وتداخل المصالح، ما يجعلها أكثر قابلية للحل بالتوافق الودي.
4. ضعف التكوين المتخصص للوسطاء القضائيين يُعد من أبرز معوقات فاعلية الوساطة في الجزائر.
5. الثقافة القانونية السائدة لدى المتقاضين لا تزال مرتبطة بالواجهة القضائية كوسيلة "وحيدة" لتحصيل الحقوق.
6. القضاء لا يفعل الوساطة بصفة منتظمة، رغم ما منحه له القانون من سلطة اقتراحها في مختلف مراحل الدعوى.
7. النصوص القانونية المنظمة للوساطة تعاني من بعض الغموض في جزئيات إجرائية هامة.
8. البيئة المؤسساتية الحالية غير محفزة لتوسيع استعمال الوساطة في المجال العقاري.
9. الوساطة تُسهم في تقليص الآجال وتخفيف التكاليف مقارنة بالنقاضي، وهو ما يجعلها وسيلة فعالة للعدالة الناجزة.
10. لا توجد قاعدة بيانات وطنية معتمدة تُنظم قائمة الوسطاء العقاريين المعتمدين.

### ثانياً: التوصيات

1. ضرورة تعديل وتوضيح المواد القانونية المنظمة للوساطة القضائية، خاصة ما يتعلق بإجراءات التعيين والتبليغ ومدة الوساطة.
2. استحداث برامج تكوين متخصصة لفائدة الوسطاء في مجال النزاعات العقارية، تجمع بين المعارف القانونية والمهارات التفاوضية.

3. إدراج الوساطة القضائية كمادة إلزامية ضمن البرامج التعليمية لكليات الحقوق لترسيخ ثقافتها لدى الجيل القانوني الصاعد.
  4. تشجيع القضاة على تفعيل الوساطة من خلال تعليمة وزارية أو مذكرة توجيهية داخل الجهاز القضائي.
  5. إنشاء مراكز وساطة عقارية مستقلة تابعة للسلطة القضائية، وتوزيعها جهوياً لتقريب الخدمة من المتقاضين.
  6. وضع مدونة أخلاقيات مهنية للوسطاء القضائيين تتضمن المبادئ والقواعد المنظمة لممارستهم.
  7. رقمنة إجراءات الوساطة القضائية من خلال بوابات إلكترونية تسهّل تسجيل الطلبات وتيسير التفاعل بين الأطراف.
  8. تنظيم حملات تحسيسية وطنية موجهة للمواطنين والقضاة والمحامين لتعزيز الثقة في آليات التسوية الودية.
  9. اعتماد آليات قضائية واضحة وملزمة لإحالة القضايا القابلة للوساطة مباشرة بعد تسجيل الدعوى.
  10. إنشاء سجل وطني للوسطاء القضائيين العقاريين يُشرف عليه مجلس قضائي أعلى لضمان النزاهة والشفافية
- ثالثاً: آفاق مستقبلية للبحث**
1. إجراء دراسة مقارنة معمّقة بين الوساطة القضائية العقارية في الجزائر وبعض النماذج الأوروبية (فرنسا، ألمانيا)
  2. بحث سبل تطوير الوساطة الرقمية في تسوية المنازعات العقارية، خاصة في ظل التحول الرقمي للعدالة.
  3. دراسة العلاقة بين الوساطة العقارية وتفعيل الأمن القانوني العقاري والاستقرار الاجتماعي.
  4. تحليل مدى تأثير الوساطة القضائية على تقليص آجال الفصل في المنازعات العقارية أمام الجهات القضائية.
  5. اقتراح نموذج قانوني متكامل لتعديل تنظيم الوساطة العقارية في التشريع الجزائري، بناءً على الممارسات الفضلى.



# قائمة المراجع

## باللغة العربية:

### • قائمة المصادر:

### أولا/ النصوص القانونية:

#### 1. القوانين:

- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، 23 أبريل 2008

#### 1. المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 09-100 المؤرخ في 10 مارس 2009، المحدد لكيفيات تعيين الوسيط القضائي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 16، صادر بتاريخ 15 مارس 2009.

### ثانيا/ القواميس:

- ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم، لسان العرب، القاهرة: دار المعارف، د. س. ن.
- علي بن محمد السيد الشريف الجرجاني، معجم التعريفات، تحقيق ودراسة محمد الصديق المنشاوي، القاهرة: دار الفضيحة، 2011.
- فيليب ط. أبي فاضل، قاموس المصطلحات القانونية فرنسي - عربي: قاموس موسع في القانون والتشريع والاقتصاد، ط1، لبنان: مكتبة لبنان، 2004.

### • قائمة المراجع:

### أولا/ الكتب:

1. الأخضر قواري، الوجيز الكافي في إجراءات التقاضي: في الأحكام العامة للطرق البديلة في حل النزاعات (الصلح القضائي - الوساطة القضائية)، الجزائر: دار هومة، 2010.
2. أحسن بوسقيعة، المصالحة في المواد الجزائية بشكل عام وفي المادة الجمركية بوجه خاص، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

3. أحمد فتحي سرور، أصول السياسة الجنائية، دار النهضة العربية، مصر، 1982.
4. أحمد محمد براك، العقوبة الرضائية في الشريعة الإسلامية والأنظمة الجنائية المعاصرة: دراسة مقارنة، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2017.
5. أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، بمساعدة فريق عمل، ط1، القاهرة: عالم الكتب، 2008.
6. إسحاق إبراهيم منصور، علم الإجرام وعلم العقاب، ط4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
7. أشرف رمضان عبد الحميد، الوساطة الجنائية ودورها في إنهاء الدعوى العمومية: دراسة مقارنة، ط1، دار النهضة العربية، مصر، 2004.
8. بسام نهار جبور، الوساطة القضائية في الشريعة الإسلامية والقانون: دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر، عمان، الأردن.
9. بشير الصليبي، الحلول البديلة للنزاعات المدنية. عمان: دار وائل للنشر، 2009.
10. جلول، دليل، الوساطة القضائية في القضايا المدنية والإدارية. الجزائر: دار الهدى للطباعة والنشر، 2012.
11. خيرى عبد الفتاح السيد البتانوني، الوساطة كوسيلة بديلة لفض المنازعات المدنية والتجارية، ط2، القاهرة: دار النهضة العربية، جمهورية مصر العربية، 2012.
12. دريدي شنيطي، الوساطة القضائية: شرح ومقارنة في ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 12 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير 2008، دار النشر جيطلي، الجزائر.
13. ديب بد السلم، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الجزائر: موفم للنشر، 2009.
14. سوانج مورتشيل ليجرا، فرانسواز أليون تينيو، "الوسائل البديلة في تسوية النزاعات في القانون المدني"، ترجمة: عصام حداد، مداخلة مقدمة في أشغال ندوة بدائل الدعوى المدنية في تسوية النزاعات، المعهد القضائي الأردني، وزارة العدل الأردنية، 1-5 جانفي 2001.

15. عبد الرحمن بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج2، الجزائر: منشورات بغدادي، 2009.
16. علاء أبريان، الوسائل البديلة لحل النزاعات التجارية: دراسة مقارنة، ط1، بيروت: منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002.
17. علي محمود الرشدان، الوساطة لحل المنازعات المدنية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2019.
18. علي مشلال، المستحدث في قانون الإجراءات الجزائية: الكتاب الأول، الاستدلال والاتهام، دار هومة، الجزائر، 2016.
19. عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2012.
20. عمر سامي، ملامح جديد لنظام وقف التنفيذ في القانون الجنائي، دار النهضة العربية، مصر، 2008.
21. فضيل دليو، قضايا منهجية في العلوم الاجتماعية، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 1991.
22. كارل أسليكيو، الوساطة في حل النزاعات، ترجمة علاء عبد المنعم، ط1، الدار الدولية، القاهرة، 1999.
23. لطيب بلعيز، إصلاح العدالة الإنجاز والتحدي، دار القصبه للنشر، الجزائر، 2008.
24. محمد نصر الدين جودة، إدارة الدعوى المدنية، دار وائل للنشر، الأردن، 2005.
25. محمد، حسن، التعليم في المنازعات الإدارية، دار الكتب القانونية، مصر، د.س.ن.
26. منصور رمضاني، علم الإجرام والسياسة الجنائية، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2006.
27. يشعير الصليبي، الحلول البديلة للنزاعات المدنية، دار وائل للنشر، الأردن، 2000.

ثانيا/ الأطروحات والرسائل الجامعية:

1. أطروحات الدكتوراه:

1. خالف فاحت، مكانة الوساطة لتسوية النزاع الإداري في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2015/2014.
2. داود زمورة، "الصلح كبديل للدعوى العمومية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2017.
3. رضا السعيد معيزة، "ترشيد السياسة الجنائية في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2016.
4. رولا تقي سليم الأحمد، "الوساطة لتسوية النزاعات المدنية في القانون: دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه، جامعة عمان العربية، الأردن، 2008.
5. سفيان سولم، 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، 2014.
6. سولم سفيان، "الطرق البديلة لحل المنازعات المدنية في القانون الجزائري"، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
7. عبد اللطيف يوسري، "العقوبة الرضائية وأثرها في ترشيد السياسة العقابية"، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2017.
8. علاوة عوام، الوساطة: بديل لحل النزاع وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري: دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2013/2012.
9. مراد بلهومي، "بدائل إجراءات الدعوى العمومية"، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1-الحاج لخضر، الجزائر، 2018.

## 2. رسائل الماجستير:

1. إياب جمعة ربيع السيوف، تسوية نزاعات التأمين بطريق الوساطة الاتفاقية في القانون الأردني، رسالة ماجستير في القانون، الجامعة الأردنية، الأردن، 2010.

2. بشير سليم، "دور القاضي في التحكيم"، مذكرة ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، 2003.
3. بوجمعة بتشيم، النظام القانوني للوساطة القضائية: دراسة في القانون المقارن، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2011/2012.
4. بوزنة ساجية، "الوساطة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مذكرة ماجستير، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2012.
5. در صاف شعبي، الوساطة في فض النزاعات، مذكرة للحصول على شهادة الدراسات المعمقة، شعبة العقود والاستثمارات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المنار، تونس، 2000/2001.
6. رفيقة بوخالفة، الوساطة القضائية في المادة الإدارية، رسالة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016/2017.
7. زهية زيري، "الطرق البديلة لحل النزاعات طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري"، مذكرة ماجستير، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
8. زهية زيري، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.
9. زهية زيري، الطرق البديلة لحل النزاعات طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
10. ساجية بوزنة، الوساطة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.
11. سهام صديق، الطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية، مذكرة ماجستير في القانون العام، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2011.

12. عبد الكريم عروي، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية: الصلح والوساطة القضائية طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، 2012.
13. عروي عبد الكريم، الطرق البديلة في حل النزاعات القضائية طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2012/2011.
14. محمد سليم أمّني، عقد الأشغال العامة الداخلي والدولي، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة السلمانية، العراق، 2008.

### 3. مذكرات الماستر:

1. سامية كسال، مدى فعالية الوساطة في حل المنازعات التجارية، الطرق البديلة لحل المنازعات التجارية، جامعة التكوين المتواصل، تيزي وزو، 2020.
2. صالح بلقاسم، صحراوي باصور، دور الوسيط القضائي في حل المنازعات العقارية، مذكرة ماستر في الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2014-2015.
3. ضاوية كيرواني، إجراءات الطرق البديلة لحل النزاعات التجارية المتصلة بالدعوى القضائية، الطرق البديلة لحل المنازعات التجارية، جامعة التكوين المتواصل، تيزي وزو، 2020.
4. مروش أحمد، الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، دفعة 2010-2012.
5. يعقوب فايزي، محمد مواندة، نظام الوساطة القضائية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في قانون الأعمال، جامعة 02 ماي 1945، قالمّة، 2011.

### ثالثاً/ المقالات:

1. أمل فاضل عبد حشان عنور، "العدالة الجنائية التصالحية: دراسة مقارنة"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 13، جانفي 2016، الجزائر.

2. بلقاسم سويقات، "العدالة التصالحية بين المعارضة والتأييد"، دفا تر السياسة والقانون، العدد 19، جوان 2018، الجزائر.
3. حازم خرفان، "الوسائل البديلة لحل النزاعات، واقع الوساطة كوسيلة لفض النزاعات في القانون الأردني"، مجلة نقابة المحامين، ملحق الأبحاث، الأردن، 2008.
4. حازم عرفان، الوسائل البديلة لحل النزاعات: واقع الوساطة كوسيلة لفض النزاعات في القانون الأردني، مجلة نقابة المحامين، ملحق الأبحاث، الأردن، 2008.
5. حمادي الطاهر، "إجراءات المتابعة والمصالحة في جرائم الصرف في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 10، العدد 12، الجزائر، 2015.
6. خالف فاحت، "الوساطة في حل النزاعات الإدارية في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، مجلة الفكر، العدد 11، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2014.
7. خرفان حازم، "الوسائل البديلة لحل النزاعات: واقع الوساطة كوسيلة لفض النزاعات في القانون الأردني"، مجلة نقابة المحامين، ملحق الأبحاث، الأردن، 2008.
8. ديب عبد السالم، "الوساطة في قانون الإجراءات المدنية الجديد." مجلة المحكمة العليا، عدد خاص حول الطرق البديلة لحل النزاعات: الوساطة والصلح والتحكيم، الجزء الثاني، قسم الوثائق، الجزائر، 2009.
9. شريفة ولد الشيخ، "الطرق البديلة لحل النزاعات: محاضر الصلح والوساطة كسندات تنفيذية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 02، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
10. شريفة ولد الشيخ، "الطرق البديلة لحل النزاعات، محاضر الصلح والوساطة كسندات تنفيذية، وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 02، كلية الحقوق بجامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
11. عادل سالم اللوزي، الوساطة لتسوية النزاعات المدنية وفقا للقانون الأردني، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، المجلد الحادي والعشرون، العدد الثاني، الأردن، 2006.
12. علي بن صالح، "أزمة السياسة الجنائية والوساطة الجنائية"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الخامس، جوان 2018، الجزائر.

13. فراس بقاش، الوساطة كطريق بديل لحل النزاعات في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، العدد الأول، 2012.
14. كمال فنيش، الوساطة، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثاني، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، 2009.
15. ليلي بعناش، "العدالة الجنائية التصالحية"، دفاتر القانون، العدد 19، ديسمبر 2014، الجزائر.
16. محمد علي عبد الرضا علفوك، ياسر عطوي، عبود الزبيدي، "الوساطة في حل النزاعات بالطرق السلمية في التشريع العراقي"، مجلة الحقوق، العدد 02، السنة السابعة، كلية القانون، جامعة كربلاء، العراق، 2011.
17. مشار إليه في: أيمن خالد مساعدة، "الوساطة كوسيلة لتسوية النزاعات المدنية في القانون الأردني"، مجلة أبحاث اليرموك، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، عمان، الأردن، المجلد 2، العدد 1، كانون الأول 2014.
18. منال عرابة، وسامية العايب، "دور العدالة الجنائية التصالحية في الحد من أزمة العدالة الجنائية"، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 13، العدد 01، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف، الجزائر، 2021.

#### رابعاً/ المداخلات:

1. شفيقة بن صاولة، "الوساطة في النزاع الإداري"، مداخلات بمناسبة الملتقى الدولي حول ممارسة الوساطة، مركز البحوث القانونية والقضائية، الشارقة، الجزائر، 15-16 جوان 2009.
2. عمر مشهور اجلازي، "الوساطة كوسيلة لتسوية منازعات الملكية الفكرية"، مداخلات في ندوة بعنوان: الوساطة كوسيلة بديلة لتسوية المنازعات، المركز الأردني لتسوية النزاعات، جامعة اليرموك، إربد، الأردن، 2004.

## خامسا/ المحاضرات

1. الهادي بن حمري، "الطابع القانوني لنظام الوساطة كبديل لفض النزاعات على ضوء أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية"، محاضرة أقيمت بمجلس قضاء المسيلة، الجزائر، 23 أبريل 2009.

## ب- باللغة الأجنبية:

### **1. Les ouvrages :**

2. Gogorza Amane, "Compétence universelle et réconciliation sociale." Revue de science criminelle et de droit pénal comparé, n°2, Dalloz, Paris, 2010.
3. Jarrosson Charles, "Présentation générale, modes alternatifs de règlement des conflits," Revue de Droit Internationale Comparée, Vol. 49, No. 2, Juin-Avril 1997.
4. Verougstraete, I. "Le juge et la médiation." Revue de la Cour Suprême, Tome 2, numéro spécial, Modes Alternatifs de Règlement des Litiges : Médiation, Conciliation et Arbitrage, 2009.

### **2. Les textes juridiques:**

1. Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010 relative à l'exécution des décisions de justice, aux conditions d'exercice de certaines professions réglementées et aux experts judiciaires, Journal officiel de la République française, n° 297, 23 décembre 2010.

# الفهرس

أ	قائمة المختصرات.....
1	مقدمة.....
	<b>الفصل الأول: الإطار النظري للوساطة القضائية في المنازعات العقارية</b>
7	تمهيد.....
8	المبحث الأول: مفهوم الوساطة القضائية وأهميتها.....
8	المطلب الأول: تعريف الوساطة القضائية.....
8	الفرع الأول: التعريف للوساطة القضائية.....
11	الفرع الثاني: الفرق بين الوساطة القضائية وأدوات أخرى لحل النزاعات.....
14	المطلب الثاني: أهمية الوساطة القضائية في حل النزاعات العقارية.....
14	الفرع الأول: تقليل مدة التقاضي والتكاليف.....
16	الفرع الثاني: تعزيز التسوية الودية بين الأطراف.....
17	المبحث الثاني: التنظيم القانوني للوساطة القضائية في المنازعات العقارية.....
18	المطلب الأول: الأساس القانوني للوساطة القضائية.....
18	الفرع الأول: التشريعات الوطنية المنظمة للوساطة القضائية.....
19	الفرع الثاني: المقارنة مع الأنظمة القانونية الدولية.....
22	المطلب الثاني: شروط وآليات الوساطة القضائية.....
22	الفرع الأول: الشروط اللازمة لتفعيل الوساطة القضائية.....
25	الفرع الثاني: الآليات والإجراءات العملية للوساطة القضائية.....
28	خلاصة الفصل الأول.....
	<b>الفصل الثاني: فعالية الوساطة القضائية في حل المنازعات العقارية وتطبيقاتها العملية</b>
30	تمهيد.....
31	المبحث الأول: دور الوساطة القضائية في تحقيق العدالة الناجزة.....

31	المطلب الأول: الوساطة كوسيلة لتخفيف الأعباء عن القضاء.....
31	الفرع الأول: دور الوساطة في تقليل القضايا العقارية المطروحة أمام المحاكم.....
34	الفرع الثاني: توفير الوقت والتكاليف للأطراف المتنازعة.....
37	المطلب الثاني: تعزيز العدالة التصالحية في النزاعات العقارية.....
37	الفرع الأول: أهمية الحلول التوافقية في تحقيق رضا الأطراف.....
40	الفرع الثاني: تأثير الوساطة على استقرار العلاقات العقارية والاجتماعية.....
44	المبحث الثاني:.....
44	التحديات والآفاق المستقبلية للوساطة القضائية في المنازعات العقارية.....
44	المطلب الأول:.....
44	التحديات التي تواجه الوساطة القضائية في النزاعات العقارية.....
44	الفرع الأول:.....
44	العقبات القانونية والتشريعية.....
47	الفرع الثاني:.....
47	نقص الكفاءات المتخصصة في الوساطة العقارية.....
49	المطلب الثاني:.....
49	آفاق تطوير الوساطة القضائية في المنازعات العقارية.....
49	الفرع الأول:.....
49	تعزيز التشريعات وتطوير البيئة القانونية الداعمة.....
52	الفرع الثاني:.....
52	دور التكنولوجيا في تحسين عمليات الوساطة القضائية.....
55	خلاصة الفصل الثاني.....
57	الخاتمة.....

60 ..... قائمة المراجع

70 ..... الفهرس

## الملخص:

توصلت هذه الدراسة الى ان الوساطة القضائية تمثل أداة فعالة في حل المنازعات العقارية من خلال تسريع الإجراءات وتقليل التكاليف وتعزيز التعاون بين الأطراف تلعب الوساطة دورا مهما في تخفيف الضغط على المحاكم وتحقيق حلول توافقية تحفظ حقوق جميع الأطراف. كما تسهم في تعزيز الثقة القانونية والاستقرار العقاري.

الكلمات المفتاحية: الوساطة القضائية، المنازعات العقارية، الحلول التوافقية، تسريع الإجراءات، تقليل التكاليف.

## Abstract:

This study concluded that judicial mediation is an effective tool in resolving real estate disputes by accelerating procedures, reducing costs, and promoting cooperation between parties. Mediation plays a key role in easing the burden on courts and achieving consensual solutions that preserve the rights of all parties. It also contributes to enhancing legal trust and real estate stability.

Keywords: judicial mediation, real estate disputes, consensual solutions, procedure acceleration, cost reduction.