

الأحكام الإجرائية والرقابية الخاصة
بالوساطة كوسيلة بديلة لتسوية
المنازعات العقارية

Procedural and supervisory jurisdiction for
judicial mediation to settle real estate
disputes

الكلمات الافتتاحية :

الرقابة ، المنازعات العقارية ، التسوية

Keywords :

control, real estate disputes, settlement

Abstract : The study examines the role of mediation in settling real estate disputes in the Kingdom of Saudi Arabia, with the aim of evaluating the effectiveness of this method as an effective alternative to traditional judicial solutions. The study follows an approach that includes reviewing the available literature on the topic and analyzing data from previous studies and relevant reports. Studies have shown that mediation is an important option for resolving real estate disputes because of its ease, low cost, and confidentiality, and its ability to reduce pressure on the courts. The results

. محمود عبد الجواد عبد الهادي



mabdulhadi@ut.edu.sa

كلية إدارة الاعمال - جامعة
تبوك

Mahmoud Abdel Gawad
Abdel Hadi

also indicated the importance of judicial oversight of mediation processes and defining the role and responsibilities of the mediator. Based on these results, it is recommended to develop a legal system for real estate mediation in the Kingdom of Saudi Arabia, establish qualification centers for mediators, strengthen legislative measures that encourage the use of mediation in settling real estate disputes and achieve greater efficiency and transparency in this sector.

الملخص:

تتناول الدراسة دور الوساطة في تسوية المنازعات العقارية في المملكة العربية السعودية، بهدف تقييم فعالية هذه الوسيلة كبديل فعال للحلول القضائية التقليدية. تتبع الدراسة منهجاً يشمل استعراض الأدبيات المتاحة حول الموضوع وتحليل البيانات من الدراسات السابقة والتقارير ذات الصلة. أظهرت الدراسات أن الوساطة تعتبر خياراً مهماً لتسوية المنازعات العقارية بسبب سهولتها وتكلفتها المنخفضة وسريتها، وتمكنها من تخفيف الضغط على المحاكم. كما أشارت النتائج إلى أهمية رقابة القضاء على عمليات الوساطة وتحديد دور الوسيط ومسؤولياته. بناءً على هذه النتائج، يُوصى بتطوير نظام قانوني خاص بالوساطة العقارية في المملكة العربية السعودية، وإنشاء مراكز تأهيل للوسطاء، وتعزيز الإجراءات التشريعية التي تشجع على استخدام الوساطة في تسوية المنازعات العقارية وتحقيق المزيد من الكفاءة والشفافية في هذا القطاع.

المقدمة:

مشكلة الدراسة: تتمثل مشكلة الدراسة في ضعف الإطار القانوني المتعلق بتسوية المنازعات العقارية في المملكة العربية السعودية، ونقص الدعم القانوني والتنظيمي للوساطة كوسيلة فعالة لحل النزاعات العقارية. يشمل هذا التحدي عدم

وجود تشريعات محددة تنظم دور الوسيط وتحدد مسؤولياته، وعدم فاعلية آليات الوساطة في تحقيق النزاهة والفاعلية في عملية التسوية. هدف الدراسة: تهدف الدراسة إلى تقييم فاعلية وسيلة الوساطة في تسوية المنازعات العقارية في المملكة العربية السعودية، وتحديد التحديات والعوائق التي تواجه تنفيذ الوساطة بشكل فعال وما يتطلبه تطوير إطار قانوني مناسب وتعزيز البنية التحتية المؤسسية للوساطة في هذا القطاع. منهجية الدراسة: تعتمد هذه الدراسة على منهج تحليلي لتقييم فاعلية وسيلة الوساطة في تسوية المنازعات العقارية في المملكة العربية السعودية. يشمل ذلك تحليل البيانات والمعلومات المتاحة حول تنظيم وتطبيق الوساطة في مجال النزاعات العقارية، بما في ذلك تقييم تشريعات الوساطة ومدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة.

خطة البحث: تم تقسيم هذا البحث لمطربين علي النحو التالي:
المطلب الأول: النظام الإجرائي للوساطة في المنازعات العقارية.
المطلب الثاني: ماهية الرقابة القضائية على عملية الوساطة في المنازعات العقارية.
المطلب الثالث: المسؤولية القانونية للوسيط في المنازعات العقارية
المطلب الأول : النظام الإجرائي للوساطة في المنازعات العقارية : تمر عملية الوساطة بعدة اجراءات¹ تبدأ من الموافقة على الوساطة من قبل أطراف النزاع، ثم تعيين الوسطاء حتي انتهاء الوساطة بإبرام اتفاق التسوية، أو عدم الوصول إلى حل مرضى للأطراف، وهذا ما سنوضحه على النحو التالي.

الفرع الأول: الأحكام المتعلقة بسير اجراءات الوساطة في المنازعات العقارية : بداية يكون لأطراف النزاع الحرية الكاملة في تحديد الوقت الذي تبدأ فيه إجراءات الوساطة في المنازعة العقارية، ولهم صلاحية تحديد كافة اجراءات سيرها، كونها تتم بالتراضي بينهم، فلا يوجد أي قيد على حرية الأطراف في تحديد بداية الوساطة أو نهايتها، أما اذا كان اللجوء للوساطة لم يتم بناء على اتفاق مسبق بين الاطراف؛ فان الانظمة القانونية التي تنظم هذه المسألة هي التي تحدد اجراءات السير فيها.

أولاً: تعيين الوسيط: يتم تعيين أو اختياره الوسيط سواء من قبل الأطراف أم من قبل مركز الوساطة الذي اختاروه للوساطة بينهم في حل النزاع^(٢)، وسواء تم تحديد وسيط واحد أو أكثر، ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك؛ أما إذا كانت الوساطة بناء على نص نظامي فيراعى في تعيين الوسيط النصوص النظامية ذات الصلة، وأوامر الحالة إلى الوساطة^(٣).

ثانياً: نظر الوسيط موضوع النزاع العقاري: إذا اتفق الأطراف على اجراءات سير الوساطة بعد تعيين الوسيط، يقوم أطراف النزاع بشرح كافة وقائع النزاع للوسيط، وتحديد المسائل محل الخلاف والمستندات المؤيدة لوجهة نظر كلا منهم، وطلباتهم، وبناء على ذلك يقوم الوسيط بالآتي:

- تحديد المسائل المختلف عليها بين أطراف النزاع، من خلال فحص وجهة نظر الطرفين وتبسيط الضوء على المصالح المشتركة للأطراف، إبلاغ أطراف النزاع بمواعيد جلسات الوساطة ووقتها ومكانها، والأصل أن يحضر الأطراف بأنفسهم جلسة الوساطة، إلا أنه لا مانع من حضور ممثليهم أو وكلائهم؛ بدون اشتراط خبرة محددة في وكيل أو ممثل رف النزاع، فقد تكون المنازعة حول مسائل فنية متخصصة، كعيوب الإنشاءات في عقود البناء والتشييد، أو عدم مطابقة العقار للمواصفات والاشتراطات الصحية أو البيئية^(٤). يمتلك الوسيط الصلاحية التامة لتحليل الخلاف والتعرف على كل مكوناته، بالإضافة إلى استماع آراء كلا الطرفين المتنازعين، ويُمكن له الاطلاع على الوثائق اللازمة. من الضروري أن يُظهر الطرفان تعاونهما مع الوسيط بتقديم كافة البيانات والمعلومات التي قد تعينه على إتمام دوره بنجاح، مما يُمكنه من التوصل إلى حل للنزاع. كما يحق للوسيط ترتيب لقاءات خاصة أو جماعية مع الأطراف دون الحاجة إلى تسجيلها كتابياً أو بصرياً، متخطياً الأصول الشكلية للإثبات، وذلك بهدف تسهيل عملية التوصل إلى تسوية. يُقِيم الوسيط الوضع القانوني للمتنازعين، ويقدم تحليله القانوني للبراهين المُقدمة من ناحية إبرازها وأهميتها وتأثيرها، ويناقش كل جانب متعلق بالخلاف مع كل طرف بمفرده. يُشرف أيضاً على عملية تبادل العروض والمقترحات ويسعى لتوحيد وجهات النظر بين الأطراف. بعد إجراء جلسات

نقاش مع الأطراف ومحاولة تقارب الآراء بينهم، يحدث التسوية. قد تنتهي بنجاح الوساطة أو بفشلها، وإذا ما تم التوصل إلى تسوية فقد تشمل هذه كل الخلاف أو جزءاً منه، أو حتى قد تُحل نزاعات مرتبطة بالموضوع الرئيسي للخلاف. تطبق هذه الإجراءات على كل نزاع عقاري ما لم يُنص النظام على خلاف ذلك كما في حالات النزاعات التي تتعلق بنزع الملكية العقارية، أو البناء بما يخالف المعايير الفنية المقررة، أو البناء على أراضي تعود ملكيتها للدولة، إلى غير ذلك من الحالات التي لا تخضع للتسوية عبر الوساطة.

الفرع الثاني : انقضاء اجراءات الوساطة في تسوية المنازعات العقارية : تنتهي الوساطة إذا اتفق الأطراف على تسوية للمنازعة محل الوساطة أو تعذرت الوساطة أو أنهاها أحد الأطراف أو أنهاها الوسيط لعدم جدوى المضي فيها، أو انتهت المدة المحددة لها دون تمديد^(٥)، فالوساطة بين الاطراف إما ان تنتهي بتسوية المنازعات، وإما تخفق في حل النزاع، وفي كلتا الحالتين ترتب الوساطة آثاراً عند انتهاءها. أولاً: انتهاء الوساطة بتسوية النزاع العقاري القائم " ابرام اتفاق تسوية": فالهدف الاساسي للوساطة هو تسوية النزاع بين الأطراف فإذا توصل الاطراف الى تسوية كليه او جزئية للمنازعة فيحدر اتفاق مكتوب بالتسوية التي اتفق عليها الاطراف، ويكون اتفاق التسوية ملزماً وواجب الانفاذ وفقاً للقانون واللائحة المعمول بها في الدولة^(٦). ونظراً لخصوصية العقارات فيما تخضع له من تصرفات وفق أنظمة أطر تنظيمية محددة مثل التسجيل وغيرها من الاشتراطات التي تختلف عن التصرفات علي المنقولات فقد تختلف نتائج الوساطة باختلاف محل الوساطة العقارية، فالعقارات تنوع بحسب نشاطها وطبيعتها مما يستلزم مراعاة ذلك في مخرجات الوساطة العقارية بما يتناسب وطبيعة الإجراءات التالية لتنفيذ مخرجات الوساطة، بناء علي ذلك يمكن القول أن إنتهاء النزاع العقاري عن طريق الوساطة يرتبط ارتباط وثيق بمدى إمكانية تنفيذه قانوناً.

ثانياً: انتهاء الوساطة بدون تسوية: ليس من الضروري أن تتكفل مجهودات الوسيط بالنجاح، فقد لا يستطيع التقريب بين وجهات النظر المتباينة ليظل الخلاف قائماً بين

أطراف النزاع، ولا يجد الوسيط سماع لمقترحاته أو سعيه من أجل تسوية النزاع أو جزء منه، وقد يقدم توصيات تلقي قبولاً ثم تتعارض مع الواقع القانوني الذي يخضع له العقار محل النزاع، ففي الحالة الأولى يضطر الوسيط لإنهاء الوساطة، ولا يقتصر الأمر على الوساطة الاتفاقية فقط، وإيضاً في الوساطة القضائية للقاضي إذا تبين له استحالة السير في إجراءات الوساطة أن يأمر بإنهائها، ويمكن للقاضي إنهاء الوساطة تلقائياً عندما يتبين له استحالة السير الحسن لها وعند انتهاء الوسيط مهمته، يخير القاضي كتابياً بما توصل إليه الخصوم من اتفاق أو عدمه وفي حالة الاتفاق يحرر الوسيط محضراً يضمنه محتوى الاتفاق، ويوقعه الخصوم، ويتم إعادة الدعوى مرة أخرى لنظرها أمام المحكمة مرة أخرى. ونعتقد أن الوساطة التي تقدم توصيات لحل النزاع غير قابلة للتطبيق تعتبر وساطة منتهية لعدم تحقق الهدف بالرغم من تحقق مهمة الوسيط.

ثالثاً: الأثر النسبي لاتفاق التسوية: يقتصر الأثر المترتب على اتفاق التسوية والالتزام بتنفيذ بنوده على أطراف اتفاق التسوية فقط، ولا يمتد هذا الأثر إلى الغير، الذي لم يكن طرفاً في عملية الوساطة، والوسيط نفسه يعتبر من الغير بهذا الخصوص. وبالتالي لا يستطيع الغير أن يتمسك باتفاق تسوية لم يكن طرفاً فيه، ولا يستطيع أطراف اتفاق الوساطة إلزام الغير به، ولا يجوز للغير الاعتراض على تنفيذ اتفاق الوساطة ما لم يوجد اتفاق سابق أو لاحق على النزاع بين طرفي الوساطة والغير على غير ذلك، ونظراً لخصوصية عملية الوساطة، يتحدد نطاقها الشخصي بأطراف اتفاق الوساطة، فلا يجوز امتداد أثر اتفاق الوساطة إلى غير أطرافه لا بالتدخل، ولا بالإدخال، ما لم يتفق جميع الأطراف على غير ذلك سواء أكان ذلك باتفاق سابق أو لاحق على قيام النزاع^(٧). من المعروف أن الأنشطة العقارية تكون متشابهة الأطراف وتؤثر في عدد من المراكز القانونية، فلو أن اتفاق الوساطة نتج عنه حلول ارتضاها طرفي النزاع وأثرت في الغير كصاحب حق مرور أو حق إرتفاق فإن فلا يلتزم بها ولا تكون حجة عليه. رابعاً: الاعتراض على اتفاق التسوية: إن اتفاق التسوية بين أطراف النزاع لا يمكن الطعن عليه من قبل طرفي النزاع، وذلك لأنه تم الاتفاق على

مضمونه من قبلهم وبمحض ارادتهم، ويكتسب صفة السند التنفيذي بمجرد توقيع الأطراف والوسيط. إلا أن مشروع نظام الوساطة السعودي قرر أن لا يجوز رفض تنفيذ اتفاق التسوية أو إبطاله بناء على اعتراض الطرف المنفذ ضده ما يثبت تحقق حالات معينة أوردتها على سبيل الحصر في المادة (٢٢) من المشروع وهى:

١- أن أحد الأطراف لم يكن كامل الأهلية وقت إبرام اتفاق التسوية وفقاً للأنظمة ذات الصلة.

٢- أن اتفاق التسوية باطل وفقاً للنظام الذي أخضعه له أطرافه أو النظام الذي ترى المحكمة أنه واجب التنفيذ

٣- أن الالتزامات التي تضمنها اتفاق التسوية قد نفذت أو أنها غير واضحة أو غير مفهومة.

٤- أن قبول الاعتراض على اتفاق التسوية سيكون مخالفاً لشروط اتفاق التسوية.

٥- أن الوسيط قد أخل بواجباته أو بالإجراءات الواجبة إخلالاً جسيماً وفقاً للضوابط التي تحددها اللائحة.

٦- أن تنفيذ اتفاق التسوية مخالف للنظام العام.

٧- أن المنازعة محل الوساطة لا يجوز الصلح فيها وفقاً للأنظمة ذات الصلة.

والتسوية العقارية التي تتم عن طريق الوساطة نعتقد أن لها خصوصيتها فلا يمكن حصر وسائل الاعتراض علي نتائجها في الأحوال المذكورة فإن لم يكن بوسع طرف الوساطة علي الوساطة ككل باعتباره ليس طرفاً فيها يمكن له الاعتراض علي مخرجاتها مادامت تمس به حتي لا تتخذ الوساطة كوسيلة للتحايل والاحتجاج بمخرجاتها علي الغير. إضافة لذلك لا يمكن اعتبار مخرج الوساطة المصدق ملزماً للكافة ويبقى أثره ولو تم تصديقه نسبياً علي طرفية وان استوفي كل الشروط وتعارض مع المصالح المشروعة للغير أو تعارض ما تقتضيه أي قاعدة تنظم التعامل علي العقارات.

المطلب الثاني : الرقابة القضائية على عملية الوساطة في المنازعات العقارية : يقصد بالإشراف القضائي على سير عملية الوساطة، مراعاة مدى احترام مدة الوساطة والعمل على إصدار الأوامر الوقتية والتدابير التحفظية اللازمة التي

يتطلبها ضرورة الفصل فيها أثناء إجراءات الوساطة، كما أن هذه الرقابة قد تمتد بعد انتهاء الوساطة وتنفيذ ما تم الاتفاق عليه، ويختلف الأمر هنا في حالة الوساطة القضائية عنها في الوساطة الاتفاقية أو الحرة.

الفرع الأول : دور القضاء في ضبط سير عملية الوساطة : يتسم تدخل القضاء في عملية الوساطة بطابع المساعدة وفي نفس الوقت يمارس الدور الرقابي، وهذا الدور الذي يمارسه القضاء يبدأ من لحظة تحرير اتفاق الوساطة مروراً بتعيين الوسيط؛ ويستمر أثناء سير الإجراءات، ويمتد إلى ما بعد صدور اتفاق التسوية.

أولاً: تدخل القضاء كمساعد ومشرف علي عملية الوساطة: بعد الاتفاق على اللجوء إلى الوساطة، يتراجع تدخل القضاء في البت في الخصومة بين الأطراف، وهذا التراجع نابع عن إرادة الأطراف على أساس أنهم سلكوا طريقاً آخر غير القضاء الرسمي لحماية مصالحهم، إلا أن هذا التراجع لا يمنع في بعض الحالات من تدخل القضاء كنوع من الرقابة والمساعدة في نفس الوقت^(٨)، ويمكن للقضاء أن يقوم بدور المساعد والمراقب من خلال عدة إجراءات خاصة علي النحو التالي:

- اتخاذ التدابير الوقائية والتحفظية: فمن المعلوم أن القضاء المستعجل هو المختص باتخاذ كافة الإجراءات الوقائية والتحفظية، حيث يشترط توافر شرطي الاستعجال بالإضافة الى عدم المساس بموضوع الدعوى^(٩)، فالتعامل علي العقارات كما سبق يتأثر بما هو عليه الوضع في حال إثبات الملكية والسكن والإصلاحات.. الخ، وكل هذه الإجراءات وغيرها تقتضي في بعض الأحيان ضرورة إتخاذ تدابير وقائية وتحفظية تبقي الحق محل النزاع علي وضعه لحين الفصل في النزاع.

٢- تعيين للوسيط: قد يلجا الأطراف للوساطة لحل النزاع أثناء مباشرة الدعوى أمام المحكمة، وهنا يظهر دور القاضي المختص بنظر النزاع عندما يتفق الأطراف على تسوية المنازعة عن طريق الوساطة فيتدخل لتعيين الوسيط أو الوسطاء متى اتفق الأطراف على تعيين وسيط ولم يتوصلوا إلى اختياره، ويقوم القاضي بذلك بطلب من الطرف الذي يهمله الأمر، كما يشمل هذا التدخل استبدال الوسيط في حالة وفاة

هذا الأخير، أو رفضه لأداء مهامه أو تنحيته أو حصول مانع له كمرضه مثلا أو عزل الأطراف له أو رده من طرف أحدهم.

ويلزم أن نوضح أن مشروع نظام الوساطة السعودي لم ينص صراحة على تدخل القاضي لتعيين الوسيط إلا أن هذا لا يفيد منعه من القيام بذلك، وذلك للطبيعة العقدية للوساطة والقائمة على مبادأة الأطراف التي تكون محلا للطعن.

٣- الاشراف القضائي على عملية الوساطة: تدخل القضاء في سير عملية الوساطة بوضوح أثناء الوساطة القضائية، إذ تمارس تحت إشراف القاضي الذي يحرص على حسن سير آلية الوساطة دون الخوض في صلب ما تم التوصل إليه بشأن موضوعها، من مثل احترام مدتها وتدبر سيرها وعدم عرقلة سيرها إلى غير ذلك مما يقتضيه سير عملية الوساطة.

المطلب الثالث: المسؤولية القانونية للوسيط في المنازعات العقارية: فعلى الرغم من أن الوسيط لا يمارس عمله في الوساطة بصفة رسمية إلا أن هذا لا يمنع من مسألته في حالة تقصيره وإهماله:

أولا: التكليف القانوني لمسئولية الوسيط تجاه أطراف النزاع: إن الالتزام الملحق على عاتق الوسيط، لا يمكن إعتباره التزام بتحقيق نتيجة وهي تسويته نزاع القائم بين الخصوم، بل التزام ببذل عناية، وذلك أثناء مباشرته لعملية الوساطة، ويعتبر مقصرا في أداء المهام المكلف بها طبقاً لقواعد مهنة الوساطة، والأصل أن الوسيط وإن كان يتمتع باستقلال تام في تسيير إجراءات الوساطة لما يتطلبه ذلك من القيام بالإجراءات الضرورية التي تملئها عليه قواعد الوساطة، ويلتزم باتخاذ كل ما هو ضروري لحسن سير إجراءات الوساطة في سبيل إنهاء النزاع. فكل خطأ يرتكبه الوسيط يسبب ضررا للغير يلتزم بتعويضه مع مراعاة الفروق بين الأخطاء التي تقع من الوسيط المهني الذي تتشدد مسؤوليته وتصبح أكثر دقة دقة متي تعلقت بالعقارات باعتبارها أكثر الأموال قيمة. وبما أن أساس مهمة الوسيط تستمد من ارادة أطراف النزاع الوساطة، فإن الرابطة بين الأطراف والوسيط هي رابطة تعاقدية تخضع في تنظيمها إلى قواعد القانون الخاص، سواء أكانت رابطة مباشرة بين الوسيط والأطراف أو غير

مباشرة في حالة تعيينه من قبل مركز وساطة؛ فيتعين على الوسيط المُعين أن يلتزم بالمحافظة على حسن سير عملية الوساطة^(١٠). وقد تداركت المملكة العربية السعودية مدى أهمية الوسيط في فقد خصصت فصلا كاملا "الفصل الثاني" من المادة (٦) الى المادة (٩) من مشروع نظام الوساطة المقترح، تناولت فيه بيان كافة الاحكام الخاصة بالوسيط كالتالي:

- بيان الاشخاص الذين يحق لهم ممارسة مهنة الوسيط: فقد حددت الاشخاص المخول لهم القيام بعملية الوساطة ووضعت الاجراءات اللازمة لاعتماد الوسيط واحكام قيدهم في جدول الوسطاء المعتمدين، والشروط الواجب توافرها في الوسيط والواجبات التي يلتزم بها، واليه ضبط المخالفات التي تصدر من الوسيط والنظر فيها^(١١)؛ كما بينت أنه يجوز ممارسة الوساطة من وسيط غير مقيد في جدول الوسطاء المعتمدين، ومدى التزام الاطراف باتفاق التسوية وفقا للأنظمة ذات الصلة^(١٢). بيان المراكز المسموح لها بممارسة دور الوساطة بالمملكة: فحرصا من المملكة على عدم انتشار مراكز للوساطة الوهمية، فأكدت على عدم جواز اعلان أي شخص اعتباري عن نفسه بأنه مقدم لخدمات الوساطة أو أن يزاول خدمات الوساطة على سبيل الاحتراف الا بعد الحصول على اعتماد من الجهات المختصة بمنح هذا الاعتماد وفقا للأنظمة ذات الصلة^(١٣).

- بيان التزامات وواجبات الوسيط أثناء ممارسة عملية الوساطة : وضع المشروع التزامات يجب على الوسيط الالتزام بها اثناء قيامه بعملية الوساطة ومن بين هذه الالتزامات^(١٤). أ — الالتزام بمبدأي الحيادية والاستقلال: فعلى الوسيط أن يكشف للأطراف عن أي ظرف مؤثر في حياده واستقلاله؛ وكذلك عن أي تعرض قائم او محتمل للمصالح؛ كما يحق للأطراف في حالة ابلاغ الوسيط لهم مسبقاً بأن هناك ظروف تؤثر على حياده أو استقلاله؛ أن يتفقوا صراحة على قبول الوسيط على الرغم من وجود هذه الظروف

ب - الالتزام بمبدأ السرية التامة وعدم الافصاح بأي معلومات عن موضوع النزاع محل الوساطة: فلا يجوز للوسيط أن يكون محكما او يتولى الدفع عن احد اطراف النزاع او

ان يقدم استشارة في أي منازعة كانت محل وساطة وقد تولى فيها عمل وسيط، او في أي منازعة لها صلة بموضع الوساطة ، وهذا ما لم يتفق الاطراف صراحة على خلاف.

ثانيا: التكييف القانوني لمسئولية الوسيط تجاه الغير: على الشخص المتضرر إثبات الضرر الذي لحق به نتيجة لعمل الوسيط، وكذلك إثبات وجود علاقة سببية بين ذلك العمل والضرر الذي أصابه. ويتم رفع الدعوى المدنية ضد الوسيط وفقاً للإجراءات القانونية المرعية الإجراء في رفع الدعوى القضائية. وذلك لأنه لا توجد إجراءات خاصة بهذا النوع من الدعوى، وتقوم المحكمة المعنية بالنظر فيها طبقاً للمبادئ العامة المتعلقة بالاختصاص القضائي (١٥).

ثالثاً: الحالات التي لا يجوز مساءلة الوسيط: يوجد حالات استثنائية تنعدم فيها مسؤولية الوسيط بحكم القانون، فنجد على سبيل المثال الحالات التي يستوجب فيها إفشاء السر مهمة الوساطة من اجل حماية المصلحة العامة ووفقا لما يقتضيه القانون، أو بناء على تنازل وموافقة من قبل أطراف النزاع، كما يوجد بعض الحالات التي يمكن فيها استبعاد مسؤولية الوسيط لظروف خارجة عن إرادته منها:

- في حالة قيام أحد الخصوم برد ومخاصمة الوسيط مما أي إلى فشل عملية الوساطة^{١٦}: فمن المعلوم أن رد القاضي والمُحكّم من الضمانات المقررة لأطراف الخصومة حرصاً على سير العدالة، وقد نظمت القوانين ضوابط الرد ومخاصمة القضاة والمحكمين أثناء سير اجراءات النزاع، والتساؤل هل تنطبق هذه القواعد على رد ومخاصمة الوسيط أثناء تسوية المنازعات العقارية باعتبار ان الوساطة وسيلة بديلة للفصل في المنازعات مثل التحكيم فتطبق الاحكام على الوسيط بالقياس على المحكم؟

وقد اختلف الفقه حول هذه المسألة إلى اتجاهين:

أولاً: يرفض هذا الاتجاه أحقية أطراف النزاع في رد ومخاصمة الوسيط بالقياس على رد ومخاصمة القاضي أو المحكم، ويستندوا في رأيهم إلى أن طبيعة عمل الوسيط تختلف تماما عن طبيعة عمل القاضي والمُحكّم، فمهمته تنحصر في محاولته تقريب

وجهاً النظر بين أطراف النزاع وتحديد نقاط الخلاف بينهم ومحاولة الوصول إلى حل مشترك يرضى أطراف النزاع ويحقق المصلحة المشتركة بينهم لتحقيق نوع من الود بينهم، ومن ناحية أخرى فإن انتهاء الوساطة في حالة نجاحها يكون بإبرام اتفاق تسوية موقع من أطراف النزاع والوسيط، على عكس حكم القضاء وحكم التحكيم.

ثانياً: يذهب هذا الاتجاه بأحقية اطراف النزاع في رد الوسيط ومخاضته بالقياس على القضاء والتحكيم وذلك لأن الوسيط ليس وكيلاً لأطراف النزاع وانه يمارس مهمته بحياديته ونزاهة واستقلاليته، وبالتالي يمكن رده ومخاضته، ومن ناحية أخرى فان الاحكام التي على عملية التحكيم تطبق على الوساطة باعتبارهم وسيلتين لتسوية النزاع بعيداً عن القضاء، خصوصاً في حالات تعيين الوسيط من قبل القضاء في الوساطة القضائية أو في حالة تعيينه من قبل مركز الوساطة، وبالتالي يكون تعيينه بعيداً عن ارادة اطراف النزاع . في حالة فقدان الوسيط لأهليته القانونية والتي تجعل مهمة مباشرته مستحليه: حيث أنه من الممكن أن يطرأ على اهلية الوسيط اثناء مباشرته لمهمته عارض قانون كالجنون والعتة وغيرها؛ فتتعدم قدرته على القيام بمهمة الوساطة لانتهاء شرط جوهرى من الشروط الواجب توافرها في الوسيط وهى تمتعه بالأهلية القانونية الكاملة، كما أنه يترتب على إصابة الوسيط بهذا المرض بالإضافة إلى عدم مباشرته لعملية الوساطة عدم مساءلة الوسيط عن مخالفته لبعض واجباته في الفترة قبل اصابته بهذا المرض الذى يفقده الاهلية. الخاتمة: تعتبر الوساطة كوسيلة بديلة هامة لتسوية المنازعات العقارية، نظراً لأهمية الملكية العقارية والتي تعتبر مجالاً خصباً للمنازعات، وتشكل هذه المنازعات وطول الفصل فيها معوقاً لأنشطة الاستثمار العقاري، وقد توصلت الدراسة لعدد من النتائج والتوصيات أهمها:

أولاً: النتائج

- تسعى المملكة العربية السعودية لسن تنظيم خاص بتسوية المنازعات عن طريق الوساطة لما تقدمه من مميزات وتخفف الضغط على المحاكم وهذا التنظيم يقدم دعماً كبيراً لأنشطة الاستثمار العقاري.

- أن اللجوء الى الوساطة كوسيلة بديلة لتسوية المنازعات خاصة في المنازعات العقارية يتوقف على إرادة اطراف النزاع ومدى توافر مبدأ حسن النية لديهم، وأن الوساطة على الرغم من اشتراكها مع باقي الوسائل البديلة الا ان لها طابعها الخاص من سهوله ومرونة وقلة التكلفة والسرية وعدم التزامها باشتراطات شكلية معينة في اجراءات سير الوساطة؛ بالإضافة إلى طابعها التعاقدية؛ وبالتالي يمثل مبدأى سلطان الإرادة، وحسن النية في عملية الوساطة دورا مهما في اتمام عملية الوساطة على أكمل وجه.

- تخضع الوساطة لرقابة القضاء في كل مراحل سيرها بداية من تعيين الوسيط، والوقوف على مدى صحة اتفاق الوساطة، ومدى توافقه من الانظمة المعمول بها في الدولة، ومدى صلاحية اتفاق التسوية التي انتهت اليه الوساطة للتنفيذ خاصة في حالة الاعتراض عليه من جانب أحد الاطراف.

ثانيا: التوصيات

- ينبغي علي المنظم السعودي تضمين مشروع نظام الوساطة تنظيما خاصة للوساطة العقارية بشكل رئيسي علي مواصفات الوسيط والتزاماته والموضوعات العقارية التي تقبل حلها بالوساطة.

- وضع اليات تضمن فاعلية اللجوء للوساطة وما يضمن احترامها كخيار للمتنازعين
 - إقرار تنظيم قانوني للدفع بالوساطة لمنع المحكمة من نظر النزاع متي تم بطريقة صحيحة حتي لا يكون اجراء مفرغ من قيمته القانونية، ولا يسمح باللجوء للقضاء الا بعد اثبات عدم جدوي الوساطة وتعويض الطرف المتضرر من عدم اتخاذ طريق الوساطة فقد يكون الجوء للقضاء بقصد المماطلة فقط.

- ينبغي إنشاء مركز لتأهيل لإعداد وتأهيل متخصصين في الوساطة العقارية.

المصادر

المصادر العربية

١. أبو الفرج، محمد سالم (٢٠١٤): آليات انفاذ اتفاقات التسوية الناتجة عن الوساطة كطريق لحا المنازعات التجارية، بحث منشور في مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الاسكندرية
 ٢. أبو رمان، رلى صالح أحمد (٢٠٠٩)، دور الوسيط الخاص في حل النزاعات المدنية، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الاوسط، عمان، الاردن
 ٣. الأحمدم، رولا (٢٠٠٨)، الوساطة لتسوية المنازعات المدنية في القانون الأردني "دراسة مقارنة"، رسالة دكتوراه، جامعة عمان العربية، الاردن
 ٤. أطوييف، محمد (٢٠١٦)، دور القضاء في عملية الوساطة، بحث منشور في مجلة القضاء المغربي، العدد ١٣
 ٥. الحداد، حفيظة السيد (١٩٩٦)، مدى اختصاص القضاء الوطني باتخاذ الإجراءات الوقتية والتحفظية في المنازعات الخاصة الدولية المتفق بشأنها التحكيم، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية
 ٦. قواعد الوساطة لعام ٢٠١٣ لمركز القاهرة الإقليمي الدولي.
 ٧. مشروع الوساطة السعودي
 ٨. مصطفى، على (٢٠١١)، المسؤولية المدنية للقاضي الوسيط، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة اليرموك، الاردن
- المصادر الاجنبية:-

1. Jurgilewicz, M., Misiuk, A., Dankiewicz, R., & Grabowska, S. (2021). Mediation in Real Estate Disputes as an Element of the State's Economic Security Policy. *European Research Studies*, 24(3), 1001-1011.
2. Edna Sussman (2011), 'The Advantages of Mediation and the Special Challenges to its Utilization in Investor State Disputes', this is available at: <https://ssm.com/abstract=2372313> or <http://dx.doi.org/10.>

3. Spencer & Brogan (2007), 'Mediation: Its Definition and History', in D. Spencer & M. Brogan Mediation Law and Practice (Cambridge: Cambridge University Press,
4. Deason, E. E. (2004). Procedural Rules for Complementary Systems of Litigation and Mediation-Worldwide. *Notre Dame L. Rev.*, 80, 553.

الهوامش

¹ - Deason, E. E. (2004). Procedural Rules for Complementary Systems of Litigation and Mediation-Worldwide. *Notre Dame L. Rev.*, 80, 553.

(^٢) ونجد مثال لذلك خاصة ما ورد بقواعد الوساطة لعام ٢٠١٣ لمركز القاهرة الإقليمي الدولي.

(^٣) Spencer & Brogan (2007), 'Mediation: Its Definition and History', in D. Spencer & M. Brogan Mediation Law and Practice (Cambridge: Cambridge University Press, p3.

(^٤) أبو رمان، رلى صالح أحمد(٢٠٠٩). دور الوسيط الخاص في حل النزاعات المدنية، رسالة ماجستير، جامعة الشرق الاوسط، عمان، الاردن، ص٦٤.

(^٥) وهذا ما نصت عليه المادة (١٩) من مشروع الوساطة السعودي

(^٦) أبو الفرج، محمد سالم (٢٠١٤): آليات انفاذ اتفاقات التسوية الناتجة عن الوساطة كطريق لحا المنازعات التجارية، بحث منشور في مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الاسكندرية، ص٣٢.

وقد عرف مشروع نظام الوساطة السعودي اتفاق التسوية "الوثيقة التي تتضمن ما اتفق عليه الاطراف لتسوية المنازعة محل الوساطة أجزء منها . وتسمى محضر ووثيقة صلح.

(^٧) (The Advantages of Mediation and the Special Challenges to its Utilization in Edna Sussman (2011), 'Investor State Disputes', This is available at : <https://ssm.com/abstract=2372313or> <http://dx.doi.org/10>.

(^٨) أطوييف، محمد (٢٠١٦)، دور القضاء في عملية الوساطة، بحث منشور في مجلة القضاء المغربي، العدد١٣، ص٥٦.

(^٩) الحداد، حفيظة السيد (١٩٩٦)، مدى اختصاص القضاء الوطني باتخاذ الإجراءات الوقتية والتحفظية في المنازعات الخاصة الدولية المتفق بشأنها التحكيم، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، ص١٨١. يلزم أن نوضح أن المنظم السعودي تناول هذه المسألة في المادة (٢٢) من نظام التحكيم السعودي الصادر بالمرسوم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٣٣/٥/٢٤ فوفقا لهذه المادة فإن للمحكمة المختصة أن تامر باتخاذ تدابير مؤقتة أو تحفظية بناء على طلب أحد طرفي التحكيم أو بناء على طلب هيئة التحكيم نفسها أثناء سير اجراءات التحكيم.

(^{١٠}) مصطفى، على (٢٠١١)، المسؤولية المدنية للقاضي الوسيط، رسالة ماجستير، كلية القانون، جامعة اليرموك، الاردن، ص٦٤.

(^{١١}) المادة(١/٦) من مشروع نظام الوساطة السعودي

(^{١٢}) المادة(٢/٦) من مشروع نظام الوساطة السعودي

(^{١٣}) المادة(٣/٦) من مشروع نظام الوساطة السعودي

(١٤) المادة (٨) من مشروع نظام الوساطة السعودي

(١٥) الأحمد، رولا (٨٠٠٨)، الوساطة لتسوية المنازعات المدنية في القانون الأردني "دراسة مقارنة"، رسالة

دكتوراه، جامعة عمان العربية، الاردن، ص٤٥.

^{١٦} - يلزم الي جانب الضمانات المقررة لأطراف النزاع مراعاة كفاءة الوسيط، فالوسيط الغير كفؤ يؤدي في

الغالب لافتتال عملية الوساطة ككل.

Jurgilewicz, M., Misiuk, A., Dankiewicz, R., & Grabowska, S. (2021). Mediation in Real Estate Disputes as an Element of the State's Economic Security Policy. *European Research Studies*, 24(3), 1001-1011.