

جلسة الأربعاء الموافق 29 من سبتمبر سنة 2010

برئاسة السيد القاضي / عبدالعزيز محمد عبد العزيز – رئيس الدائرة ،
وعضوية السادة القضاة: د. أحمد المصطفى أبشر ومصطفى الطيب حوره.

()

الطعن رقم 91 لسنة 2010 مدني

اختصاص " ولائي". قانون " سريانه". دعوى " قفل باب المرافعة فيها". إيجار"
المنازعات الإيجارية". لجان " لجنة فض المنازعات". حكم " تسبب معيب".
استثمار. الاتحاد" إمارة الشارقة".

- القانون 2 لسنة 2007 بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بإمارة
الشارقة والمعدل للاختصاص. سريانه بأثر فوري على جميع المنازعات
الإيجارية الخاضعة لأحكامه. شرطه. أن يكون تاريخ العمل به قبل أقفال باب
المرافعة في الدعوى. أساس ذلك؟

- قفل باب المرافعة في الدعوى محل النزاع بعد سريان القانون سالف الذكر. أثر
ذلك. سريان أحكامه المتعلقة بالاختصاص بأثر فوري على النزاع.

- لجنة فض المنازعات الإيجارية. اختصاصها بالفصل في المنازعات الناشئة من
عقد الإيجار بما فيها العقود طويلة المدة عقود الاستثمار.

- مثال لتسبب معيب لرفض الدفع بعدم اختصاص لجنة فض المنازعات
الإيجارية بالنزاع رغم اختصاصها بجميع المنازعات الإيجارية بما فيها عقود
الاستثمار طبقاً للقانون سالف الذكر.

لما كان النص في المادة (34) من القانون رقم (2) لسنة 2007 م
بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بإمارة الشارقة على أن " تسرى
أحكام هذا القانون على جميع الدعاوى التي يتم قفل باب المرافعة فيها بتاريخ
صدوره " مفاده سريان هذا القانون والمعدل للاختصاص بأثر فوري على جميع
المنازعات الإيجارية الخاضعة لأحكامه متى كان تاريخ العمل به قبل إقفال باب
المرافعة في الدعوى. لما كان ذلك وكان القانون المذكور قد صدر في 5 يونيو
2007 م ونص فيه على العمل به من تاريخ صدوره أي قبل قفل باب المرافعة

في الدعوى الابتدائية 201 لسنة 2007 م الشارقة المدنية إذ أصدرت المحكمة الابتدائية في الدعوى قرارها بقفل باب المرافعة في 2009/5/4 م – أي بعد سريان أحكام القانون الجديد – فإن أحكام القانون الجديد المتعلقة بالاختصاص تسرى بأثر فوري على النزاع المطروح. لما كان ذلك وكان مؤدى نص المادتين 2 ، 22 أن لجنة فض المنازعات الإيجارية تختص بالفصل في جميع المنازعات الناشئة من عقد الإيجار بما فيها عقود الإيجار طويلة المدة (عقود الاستثمار) ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه قد خلص إلى رفض الدفع المبدي من الطاعن بعدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى واختصاص لجنة فض المنازعات الإيجارية بإمارة الشارقة على سند من أن العلاقة بين الطرفين علاقة استثمارية تخضع لاختصاص المحاكم العادية وليست علاقة إيجارية في حين أن القانون رقم (2) لسنة 2007 م سالف البيان أخضع جميع المنازعات الإيجارية بما فيها عقود الاستثمار للجان فض المنازعات الإيجارية ، وذلك دون أن يبحث ماهية عقد استثمار العين موضوع التداعي ومدى انطباق شروط التعريف الوارد بالمادة (1) من ذات القانون والمتعلق بعقد الإيجار طويل المدة (عقد الإيجار بقصد الاستثمار والذي يصدر بتنظيمه قرار من المجلس) عليه قبل التصدي للدفع بعدم الاختصاص الولائي ، فإنه يكون قد خالف صحيح القانون وشابه القصور وفساد الاستدلال والتناقض المبطل مما يوجب.

المحكمة

حيث إن الوقائع – على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في إقامة المطعون ضده الأول الدعوى 2007/201 م مدني الشارقة على الطاعن والمطعون ضدهما الثاني والثالث على سند أنه وبتاريخ 2003/1/1 م تعاقد مع الطاعن على استثمار عدد خمسة عشر غرفة وثلاث محلات دون الأرض الخالية المسودة خلف الغرف والمحلات ابتداءً من 2003/1/1 م وحتى 2005/9/1 م بمبلغ إجمالي قدره 330000 درهم. وبتاريخ 2004/11/10 تم عقد اتفاق بين المطعون ضده الأول

والمطعون ضده الثالث وبموافقة الطاعن وبذات المبلغ والقيمة السالف بيانها 330000 درهم على استثمار الغرف والمحلات ، وقام المطعون ضده الثالث بتحرير عدد 33 شيكاً وإنه ولعدم الحصول على التيار الكهربائي قام المطعون ضده الثالث بإقامة الدعوى 2003/359 كلى الشارقة والمستأنفة برقم 2006/176 م على المطعون ضده الأول والحكم الصادر ابتدائياً فيها بتاريخ 2006/3/15 بفسخ التعاقد الاستثماري بين المطعون ضده الثالث والمطعون ضده الأول وإلزام المطعون ضده الأول بأن يؤدي للثالث مبلغ 110 000 درهم والفائدة القانونية بواقع 5% وإلزامه برد باقي الشيكات ، وإستئنافياً عدل البند الثالث إلى إلزام المطعون ضده الأول بسداد مبلغ 000 30 درهم كتعويض وفائدة 5% حتى السداد . . . تم توصيل الكهرباء وقام المطعون ضده الثاني باستغلال المكان واستثماره بالاتفاق مع الطاعن وبموافقة المطعون ضده الثالث . . . وطالب بإلزام المدعى عليهم بالتضامن والتكافل بسداد مبلغ 330 000 درهم بالإضافة للفوائد القانونية من تاريخ الاستحقاق وما شمله الحكم الصادر لصالح المطعون ضده الثالث والتعويض المناسب وفقاً للحكم الصادر، دفع الطاعن بعدم اختصاص القضاء العادي بنظر الدعوى الاجارية . . . ندبت محكمة أول درجة خبيراً حسابياً وبعد أن أودع التقرير الأصلي والتكميلي قضت بإلزام الطاعن بأن يؤدي للمطعون ضده الأول مبلغ 108.355 درهم والمطعون ضده الثاني بان يؤدي للمطعون ضده الأول مبلغ 86000 درهم. طعن الطاعن على هذا الحكم بالاستئناف 2009/544 م حيث قضت محكمة الاستئناف برفضه وتأييد الحكم المستأنف فكان الطعن المائل ، وإذ عرض على هذه المحكمة في غرفة مشورة حددت جلسة لنظره.

وحيث أقيم الطعن على خمسة أسباب ينعى الطاعن بالوجهين الأول والثاني من السبب الأول وبالوجه الأول من السبب الثاني على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه والفساد في الاستدلال والتناقض حينما رد دفع الطاعن بعدم الاختصاص تأسيساً على أن سبب

المنازعة هو عقد الاستثمار المبرم بين المطعون ضده الأول وكل من الطاعن والمطعون ضدهما الثاني والثالث وليس قيمة إيجار العين وإن العلاقة بين الطاعن والمطعون ضده علاقة إستثمارية وليست علاقة إيجارية بما يعقد الاختصاص بنظر المنازعة لمحاكم الشارقة ويخرجها عن اختصاص لجنة فض المنازعات الإيجارية ببلدية الشارقة ، فى حين أن عقود الاستثمار تخضع وفقاً لقواعد الاختصاص للجنة فض المنازعات الإيجارية ببلدية الشارقة وفقاً لنص المادة (22) من القانون رقم (2007/2 م) الخاص بتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بإمارة الشارقة، وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك وقضى باختصاص المحكمة وقبول الدعوى فإنه يكون مشوباً بعيب مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه مما يستوجب نقضه.

وحيث إن هذا النعي في محله ، ذلك أن النص في المادة (34) من القانون رقم (2) لسنة 2007 م بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر بإمارة الشارقة على أن " تسرى أحكام هذا القانون على جميع الدعاوى التي يتم قفل باب المرافعة فيها بتاريخ صدوره " مفاده سريان هذا القانون والمعدل للاختصاص بأثر فوري على جميع المنازعات الإيجارية الخاضعة لأحكامه متى كان تاريخ العمل به قبل إقفال باب المرافعة في الدعوى. لما كان ذلك وكان القانون المذكور قد صدر في 5 يونيو 2007 م ونص فيه على العمل به من تاريخ صدوره أي قبل قفل باب المرافعة في الدعوى الابتدائية 201 لسنة 2007 م الشارقة المدنية إذ أصدرت المحكمة الابتدائية في الدعوى قرارها بقفل باب المرافعة في 2009/5/4 م – أي بعد سريان أحكام القانون الجديد – فإن أحكام القانون الجديد المتعلقة بالاختصاص تسرى بأثر فوري على النزاع المطروح. لما كان ذلك وكان مؤدى نص المادتين 2 ، 22 أن لجنة فض المنازعات الإيجارية تختص بالفصل في جميع المنازعات الناشئة من عقد الإيجار بما فيها عقود الإيجار طويلة المدة (عقود الاستثمار) ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه قد

خلص إلى رفض الدفع المبدئي من الطاعن بعدم اختصاص المحكمة ولائياً بنظر الدعوى واختصاص لجنة فض المنازعات الإيجارية بإمارة الشارقة على سند من أن العلاقة بين الطرفين علاقة إستثمارية تخضع لاختصاص المحاكم العادية وليست علاقة إيجارية في حين أن القانون رقم (2) لسنة 2007 م سالف البيان أخضع جميع المنازعات الإيجارية بما فيها عقود الاستثمار للجان فض المنازعات الإيجارية ، وذلك دون أن يبحث ماهية عقد استثمار العين موضوع التداعي ومدى انطباق شروط التعريف الوارد بالمادة (1) من ذات القانون والمتعلق بعقد الإيجار طويل المدة (عقد الإيجار بقصد الاستثمار والذي يصدر بتنظيمه قرار من المجلس) عليه قبل التصدي للدفع بعدم الاختصاص الولائي ، فإنه يكون قد خالف صحيح القانون وشابه القصور وفساد الاستدلال والتناقض المبطل مما يوجب القضاء بنقضه ودون الحاجة لبحث باقي أوجه الطعن.