فوضى التنظيم العقاري وحام الفضاء المتخصص

لا يزال الاستثمار العقاري أحد أهم أوجه الاستثمار بالدولة بل إن لم نخطئ فهو الأهم على الإطلاق ، وقد تزايدت حجم الاستثمارات العقارية داخل الدولة بصورة متصاعدة بما يتعين معه مواكبة ذلك التطور المحمود . إلا أنه قد تزايدت في الآونة الأخيرة حدة الخلافات والمنازعات بين المطور الرئيسي وشركات التطوير العقاري من جهة وكذا المستثمرين الأفراد من غير مواطني الدولة من جهة أخرى والمسوح لهم بالتملك العقاري في بعض المناطق المحددة على سبيل الحصر بالنظام رقم 3 لسنة 2006 والمنشور بالجريدة الرسمية بالعدد رقم 314 من الجريدة الرسمية الموافق 3 يوليو 2006 .

وبعد أن كانت تخضع هذه الدعاوى ويختص بنظرها القاضي الطبيعي أو قاضي العقد إذا ما تم الاتفاق في عقود البيع والتطوير على التحكيم وبصدور المرسوم رقم 30 لسنة 2007 بتشكيل لجنة قضائية خاصة للفصل في المنازعات العقارية في إمارة دبي وتم نشره بالجريدة

الرسمية بتاريخ 2008/1/31 سالباً الاختصاص إلى اللجنة دون غيرها وناط بها الفصل فـي المنازعات العقارية المحددة على سبيل الحصر وكذلك بانعقاد الاختصاص بنظر التحكيم حال اتفاق الأطراف عليه .

ولا مراء أن فكرة إيجاد قضاء متخصص في نظر المنازعات المتخصصة حلم يـراود كـل مشتغل بالقانون ليس بالدولة فقط ولكن خارجها أيضاً ، إلا أن ذلك لابـد أن يكـون مقرونـاً بضوابط تحـول دون الفوضى وإنكار العدالة (ألا يجد المتقاضـين جهـة مختـصة بنظـر المنازعة) .

وقد سبق للمشرع الإماراتي بأن أناط باللجان المتخصصة النظر بدعاوى الإيجارات بما لهـا وما عليها إلا أنه ومنذ إنشاء لجنة فض المنازعات العقارية وإن صح التعبير ومنـذ صـدور المرسوم ونشره وهذا الموضوع يسبب فوضى للمتقاضين والجمهـور بـل والـرأي العـام والغرض أن له اهتمامه بكل ما يدور بالدولة وقد تجلت مظاهر هذه الفوضى فيما يلي :

1 ـ أن المحاكم بادرت في إصدار أحكام عديدة بعدم اختـصاصها بنظـر المنازعـات العقارية وفقاً للمرسوم والذي أعطى الاختصاص للجنة دون غيرها .

2 ـ أن المحاكم قد أصدرت أحكام عديدة أيضاً بعدم اختصاصها بتعيين المحكمين فـي هذه الدعاوى واختصاص اللجنة بها .

3 ـ أنه ومنذ صدور قرار بإنشاء اللجنة وحتى الآن لم يتم تـشكيل اللجنـة وأن دائـرة الأراضي قد اكتفت بتلقي الشكاوى دون أن يكون لديها تصور عن آلية العمل مـن خلالها .

4 ـ وأخيراً فقد صدر القرار الإداري رقم 57 لسنة 2008 بتـاريخ 15 مـايو 2008 بإنشاء المحاكم المتخصصة من بينها المحاكم العقارية .

5 ـ وبتاريخ 29 مايو 2008 طالعنا باهتمام على لسان السيد القاضي رئيس المحكمـة العقارية بدبي وله منا كل التقدير بأن هذه المحكمة سوف يكون لها تنظيمات خاصة

قانونية وإدارية كما سيصاحب ذلك صدور قوانين وتعليمات لمواكبـة مـستجدات التطور العمراني .

6 ـ ومنذ صدور القرار الإداري بإنشاء المحكمة العقارية بتـاريخ 2008/5/15 وكـذا نشر المقال سالف الذكر وامتنعت الدائرة عـن اسـتلام الـشكاوى بـزعم انعقـاد الاختصاص للمحكمة العقارية ، وهو الأمر الذي أشـاع الفوضـى بـين جمهـور المتقاضين ولا نخال نماري إذا قلنا أن سبب هذه الفوضى يرجع لأمور عدة :

أ ـ تعجل القضاة بإصدار أحكام بعدم اختصاص المحكمة بنظر المنازعـات العقاريـة وتعيين المحكمين رغم عدم تشكيل لجنة فض المنازعات العقارية .

ب ـ أن المرسوم رقم 30 لسنة 2007 قد شابه القصور في صياغة مواده . فقـد اشـر المرسوم إلى وجوب العمل به بمجرد نشره رغم عدم تشكيل اللجنة .

ج ـ لم يوضح المرسوم إذا ما كانت اللجنة سوف تختص بنظـر الإجـراءات الوقتيـة والتحفظية على هذه العقارات من عدمه .

د ـ أعطت هذه الفوضى للشركات العقارية الكبرى ببيع أراضي أصـحاب الـشكاوى منتهزين فرصة فوضى الاختصاص العقاري .

إنه وحتى كتابة هذه السطور لا نعلم إذا كانت المحكمة العقارية تخـتص بـالأمور محل اختصاص لجنة فض المنازعات العقارية من عدمه .

لم يتضمن قرار إنشاء المحكمة العقارية وكذا مرسـوم إنـشاء لجنـة المنازعـات العقارية ثمة غشارة إلى أنه على المحاكم العادية إحالة المنازعات المعروضة عليها وتكون من اختصاص اللجنة أو المحكمة العقارية توحيداً للاختصاص . وغذا كـان الفراغ التشريعي أن نجد وقائع تشكل نزاع لا يحكمها نص في القانون إلا أننا أمام حالة فراغ قضائي ، فالقضاء قد أعلن عدم اختصاصه بنظر المنازعـات العقاريـة ولجنة فض المنازعات العقارية لم تشكل حتى الآن . وأن دائرة الأراضي توقفـت

عن استلام شكاوى العباد وأن المحكمة العقارية لم تحدد القـوانين الخاصـة بهـا المزمع صدورها وكذا لم يحدد الاختصاص المنوط بها نظر دعاويه والإجـراءات أمامها .

وإذا أردت أن تتحقق من حالة إنكار العدالة والفراغ القضائي فعليك بأن تذهب إلى دائرة الأراضي وتسأل عن لجنة فض المنازعات العقارية وأين تتقدم بشكواك ومـا هي الرسوم وماهي الإجراءات المتبعة ؟ وإذا استطعت أن تجد مـن يقبـل منـك الأوراق فهل لهذه الشكوى أي أثر قانوني وكيف يترتب ذلك الأثر رغم أن الموظف الذي يقوم بالاستلام يقبل الاستلام من البعض ويرفض من الآخرين وقد كان يقبلها في أيام ويرفضها في أيام أخرى ودون أن يمنح مقدم الشكوى لجنـة إفـادة علـى استلامها أو قيدها .

وأخيراً يهمنا أن نقول أن حق الشخص في التقاضي والمثول أمام قاضيه الطبيعـي هو حق مكفول بنص الدستور وهو أحد أهم الضمانات التي فرضـها الدسـتور إذ مثول المتقاضين أمام القاضي الطبيعي حق مكفول بنص الدستور إذ به يدفع ما قـد

يرين على الأذهان من الشكوك والريب فيدعون الجميع إلى عدلهم مطمئنين وذلـك أن القاضي الطبيعي وقبل أن يصدر حكمه فإنه يقوم بما عليه من واجب تمحـيص الرأي فلا يصوغه في حكمه إلا بعد أن يحسن دراسته لأنه يعلم أنه يتعين عليـه أن يقدم الحجج التي جعلته يتبنى هذا الرأي فيتيح للمقضي ضده أن يعلم لمـا صـدر الحكم على هذا النحو وبصفة عامة يتيح للرأي العام والفرض أن له اهتمامه بكـل دعوى أن يعرف لماذا قضى في الدعوى على وجه معين فيدعم ذلك ثقته في جدية عمل القضاء واعتماده على نهج علمي سليم والأصل أن يكون حكم القضاء مـسبباً بطريقة تسيغ للمطلع عليها معرفة مغزى الحكم ومرماه وأن عدم الالتـزام بـذلك يكون تسبيب غير مقنع وذلك أن تسبيب الأحكام الغرض منه أن يعلم من لـه حـق المراقبة على أحكام القضاء من خصوم وجمهور ومحكمة النقض ما هي مسوغات الحكم وهذا العلم لابد لحصوله من بيان مفصل ولو إلى أقل قدر تطمئن معه النفس والعقل إلى أن القاضي ظاهر العذر في إيقاع حكمه على الوجه الذي ذهب إليه .

ولا نود أن يفهم القارئ أننا ضد فكرة لجنة فض المنازعات العقاريـة أو المحـاكم المتخصصة من غير القضاة إذ أنه إذا رغب المتقاضين التخلـي عـن كـل هـذه

الضمانات التي منحها لهم المشرع بالمثول أمام القاضس الطبيعي فإن هناك طريق استثنائي هو التحكيم ولكن التحكيم يتنازل بمقتضاه طرفاه عن حـق المثـول أمـام القاضي الطبيعي بإرادتهما وفقاً لمبدأ سلطان الإرادة فلا يلومما إلا أنفسهم إذا صـدر الحكم على دون تسبيب واضح أو دون إعطاء الحق في التقاضي على درجتـين ، فيشعر المتقاضي أن عدم حصوله على حقه من خلال التحكيم كان راجعاً لاختياره وليس مفروضاً عليه .

خاتمة

نرجو أن نكون قد ألقينا الضوء على موضوع هام ألقى بظلاله على فوضى التشريع فلا نصير مثل الدول التي تقوم بإصدار قوانين كل عشية وضـحاها فتعتبـر أمـة ضحكت من جهلها الأمم .

(إن خير من استأجرت القوي الأمين ..... صدق الله العظيم)

د . حبيب الملا