المنازعة على العقار مدنية وليس تجارية

أ.د.عبد المؤمن شجاع الدين

الأستاذ بكلية الشريعة والقانون جامعة صنعاء

من المسـائل الخلافية لدى القضـاء في اليمن المنازعات على العقارات التي يكون أحد طرفيها تاجراً- هل يختص القضـاء التجاري بالفصـل فيها أم يختص بها القضـاء المدني، والحكم محل تعليقنا من الأحكام المتميزة التي فصـلت في هذا الخلاف وقررت أنه إذا كان موضـوع النزاع عقاراً فأن النزاع مدني ولا يكون تجارياً لمجرد أن طرفي النزاع من التجار أو أن الغرض من الانتفاع بالعقار إقامة مشـروع استثماري تجاري عليه، والحكم محل تعليقنا هو الحكم الصـادر عن الدائرة التجارية بالمحكمة العليا في اليمن في جلسـتها المنعقدة بتاريخ 2008/6/21م في الطعن التجاري رقم (31663) لسنة 1428ه وخلاصـة أسباب هذا الحكم (أن الدائرة التجارية من بعد دراستها لعريضة الطعن بالنقض وملف القضية وجدت أن الطاعن بالنقض قد ذكر في طعنه أن الحكم الاسـتئنافي المطعون فيه قد خالف القانون بتقريره تجارية المنازعة اسـتناداً على أن الأرضـية التي أقام الطاعن عليها مشـروعه الاستثماري لأنه استأجرها لغرض إقامة ذلك المشـروع عليها فلم يسـتأجرها للمتاجرة بها، وعليه فأنه بالرجوع إلى أحكام القانون التجاري وتحديداً المادة (3) نجد أنها تسـري على التجار وعلى جميع الأعمال التجارية التي يقوم بها أي شـخص ولو كان غير تاجر وحيث أن المادة (4) من القانون التجاري قد نصـت على أنه في تحديد القواعد التي تسـري على التجار وعلى الأعمال التجارية يعتد بالعقود المعتبرة قانوناً فهي شريعة المتعاقدين، ولما كان النزاع بين طرفي الخصومة موضوعه عقار فأن النزاع يغلب عليه الطابع المدني ولا يكتسب الصفة التجارية لمجرد أن الطرفين من التجار أو أن الغرض من الانتفاع إقامة مشروع تجاري استثماري عليه، ولأن المنازعة بين الطرفين ليس موضـوعها تعامل بينهما في أعمال تجارية وإنما في شـأن عقاري بحت، لذلك فأن أحكام القانون التجاري لا تحكم النزاع، ذلك أن الأصـل في المعاملات مدنيتها والاسـتثناء تجاريتها، وما كان لمحكمة أول درجة أن تسـتجيب لطلب المدعي في اعتبار النزاع تجارياً حسـبما ذكر المدعي على وسيكون تعليقنا على هذا الحكم بحسب الأوجه الآتية

الوجه الأول: السند القانوني للحكم محل تعليقنا:

السـند القانوني للحكم محل تعليقنا في تقريره أن النزاع إذا كان متعلق بعقار فأن الاختصـاص ينعقد للقضـاء المدني حتى ولو كان أطراف النزاع من التجار ولو كان الغرض من العقد عمل تجاري طالما والعقد من العقود المدنية سـند الحكم في ذلك هو المادة (3) من القانون التجاري التي نصـت على أن (تسري أحكام هذا القانون على التجار وعلى جميع الأعمال التجارية التي يقوم بها أي شـخص ولو كان غير تاجر) فهذا النص القانوني عام قرر سـريان أحكام القانون التجاري على التجار أي على كافة الأعمال والتصـرفات الصـادرة منهم بما في ذلك النظر في قضـاياهم أمام القضـاء التجاري في حين قررت المادة (4) من القانون التجاري ذاته الاسـتثناء

من الحكم العام الوارد في المادة (3) حيث نصـــت المادة (4) على أنه (في تحديد القواعد التي تسري على التجار وعلى الأعمال التجارية يعتد بالعقود المعتبرة قانوناً فهي شريعة المتعاقدين) فهذا النص يقرر أنه عند تحديد القواعد التي تســري على التجار تكون العبرة في ذلك بما ورد في العقود التي يبرمونها أو يكونوا أطرافاً فيها، وبما أن عقد الإيجار من العقود المدنية التي ترد على العقار فأن بنوده تكون ســارية على التجار بما في ذلك اختصــاص القضــاء المدني بالفصل في النزاعات الناشئة عن عقد الإيجار أو بسببه، لأن القانون المدني هو الذي ينظم عقد الإيجار ويحكمه.

الوجه الثاني: الاختصاص النوعي وعلاقته بما قرره الحكم محل تعليقنا:

قرر الحكم محل تعليقنا صـــراحة بأن المنازعات المتعلقة بالعقارات منازعات مدنية ولو كان أطرافها من التجار وتضــمن الحكم ســنده في ذلك على النحو الســابق بيانه في الوجه الأول، وتقرير الحكم له صلة وعلاقة وثيقة بالاختصاص القضائي النوعي وهو من النظام العام الذي ينبغي احترامه باعتباره من أهم ضـمانات المحاكمة العادلة وباعتباره وسـيلة من أهم الوسـائل التي تجعل الحكم القضـائي عنوان الحقيقة، ومفهوم الاختصـاص القضـائي النوعي يقتضـي أنه ينبغي أن ينظر الدعوى قاض متخصـــص لديه القدرة والخبرة والكفاءة للإحاطة بوقائعها وبالقوانين وشــروحها الناظمة لها حتى يكون الحكم القضــائي معبراً تعبيراً صــادقاً وأميناً عن واقع حال القضـــية والموقف القانوني منها، وإحاطة القاضـــي بالقضـــية من الناحية الواقعية والقانونية مهمة عســـيرة لأن النصـــوص القانونية عامة ومجردة يتم تطبيقها على ملايين الأشـــخاص والوقائع المتقاربة والمتباينة، ولهذا الاعتبار كان الاختصـــاص النوعي من النظام العام، والاختصــاص النوعي باعتباره من النظام العام ينبغي احترامه في كل مراحل التقاضــي سواء أمام المحاكم الابتدائية أو المحاكم الاستئنافية أو المحكمة العليا، فمن حق المتقاضـيين أن ينظر قضــاياهم قاض متخصــص ذو خبرة نوعية فذلك حق أصــيل، ولذلك فأن قيام القاضــي التجاري بنظر القضية المدنية يخل بالاختصاص القضائي النوعي سواء أكانت متعلقة بتاجر أو غيره إضافة إلى أن استناد القاضي التجاري إلى نصوص القانون المدني عند حكمه في قضية مدنية ولو كانت بين تجار يهدر الاختصــاص القضــائي النوعي وهذا ما أشــار إليه الحكم محل تعليقنا، والله أعلم.