

قرار المجلس التنفيذي رقم (١٥) لسنة ٢٠٠١م

بإجراءات لجنتي فض المنازعات والتظلمات

نحن سلطان بن محمد بن سلطان القاسمي ولي العهد ونائب حاكم إمارة الشارقة رئيس المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة ،

بعد الاطلاع على القانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٩م بشأن إنشاء المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة ولائحته الداخلية ،

والقانون رقم (٣) لسنة ١٩٩٩م بشأن إنشاء المجلس الاستشاري لإمارة الشارقة ولائحته الداخلية ،

والقانون رقم (١) لسنة ١٩٧١م بشأن البلديات وتعديلاته

والقانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠١م بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة الشارقة والقرارات المنفذة له ،

أصدرنا القرار التالي :-

التعريفات

المجلس : المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة .

القانون : القانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠١م بشأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة الشارقة والقرارات المنفذة له .

البلدية : مقر البلدية أو الفرع الذي يقع العقار المؤجر في دائرة اختصاصه .

اللجنة : لجنة فض المنازعات الإيجارية و لجنة التظلمات المشكلتين طبقاً للقانون حسبما يقتضيه الحال .

أحكام عامة

(١)

١. تسري أحكام القانون رقم (٦) لسنة ٢٠٠١م بشأن العلاقة بين المؤجر والمستأجر في إمارة الشارقة والقرارات المنفذة له وتطبق على العلاقات الإيجارية القائمة قبل نفاذ هذا القانون.

٢. وتسري ذات الأحكام وتطبق كذلك على ما لم يكن قد فصل فيه من الدعاوى المنظورة أمام لجنة التحكيم والشكاوى المرفوعة اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون وتحال لنظرها بمعرفة لجنة فض المنازعات .

إجراءات لجنة فض المنازعات

وثيقة التحكيم

مادة (٢)

أ . تقوم البلدية بتعديل نموذج عقد الإيجار ليتلاءم مع أحكام القانون بحيث يتضمن - بين ما يتضمنه - النص التالي : -

اتفق الطرفان وهما يكامل أهليتهما القانونية على إحالة أي نزاع ينشأ عن عقد الإيجار المبرم بينهما بتاريخ والمسجل لدى البلدية برقم إلى لجنة فض المنازعات للفصل فيه صلحاً أو تحكيماً سناً للقانون ، ويفوض الطرفان اللجنة بتشكيلها الذي يصدر به قرار من المجلس للفصل في تلك المنازعات صلحاً أو تحكيماً وفقاً للقانون وفي إطار القواعد القانونية العامة المنصوص عليها في المواد (٢٠٢) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية الاتحادي رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ م وطبقاً للأحكام المنظمة لإجراءات عملها التي يحددها القانون

ب . يجب أن تتضمن وثيقة التحكيم والتي تصدر بموجب قرار من المجلس اتفاق طرفي العلاقة الإيجارية على إحالة أي نزاع ينشأ بينهما للجنة فض المنازعات المشكلة طبقاً لأحكام القانون رقم ٢٠٠١/٦ إضافة لعنوان طرفي العقد وتقويض لجنة التحكيم المشكلة طبقاً لأحكام ذلك القانون بالفصل في النزاع صلحاً أو تحكيماً وبيان مواد الخلاف المحال للجنة للفصل فيه وتخويل اللجنة بتحديد المصروفات وأتعاب الخبراء - إن وجدت - .

ج . إذا كان عقد الإيجار غير مصدق يتوجب قبل الشروع في إجراءات التحكيم أن يتم تصديقه وتوقيع طرفيه على وثيقة التحكيم وفقاً لأحكام القانون

د . تصدر البلدية وثيقتين لعقد الإيجار :-

الأولى : وثيقة عقد إيجار لغايات السكن أو ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو لممارسة المهنة الحرة

الثانية: وثيقة عقدايجار للاستثمار بالتأجير من الباطن .

اللفظة

مادة (٣)

تكون اللغة العربية هي لغة التحكيم على أنه يجوز قبول أي مستندات بلغة أجنبية شريطة إرفاق ترجمة قانونية لها ، وكذلك يجوز سماع شهادة شهود بغير اللغة العربية وذلك عن طريق مترجم محلف .

مكان التحكيم

مادة (٤)

يكون مكان التحكيم بمقر بلدية الشارقة أو المكان الذي تخصصه البلدية لذلك ويصدر الحكم في مكان التحكيم .

المدد الزمنية

مادة (٥)

- أ . المدد الزمنية التي تحددها لجنة فض المنازعات لتقديم البيانات المكتوبة بما في ذلك مذكرات المدعى أو المدعى عليه ، يجب ألا تتعدى ١٥ يوماً ، ولا يجوز تجديد هذه المدد إلا مرة واحدة فقط كحد أقصى وبناءً على أسباب تقبلها اللجنة
- ب . لا يجوز تأجيل نظر دعوى التحكيم لذات السبب إلا مرة واحدة ولأسباب مبررة ..
- ج . يجوز للجنة أن تطلب في أي وقت أثناء إجراءات التحكيم أن تطلب من الطرفين أن يقدموا مستندات أو وثائق أخرى خلال مدة زمنية تحددها .

إجراءات تقديم طلب التحكيم

مادة (٦)

- أ . يتقدم المدعي باستدعاء خطي من نسختين للجنة فض المنازعات يشمل اسمه وعنوانه وصفته واسم المدعي عليه وعنوانه وصفته وبيان بوقائع الدعوى وسبب النزاع وطلباته .
- ب . يرفق بالاستدعاء :

- ١ . وثيقة التحكيم الموقعة من طرفي النزاع ، وذلك قبل البدء في نظر الموضوع
- ٢ . صورة عن عقد الإيجار المصدق .

٣. في حالة عدم وجود عقد إيجار مصدق يقبل الاستدعاء على أن يحال للجنة تطبيقاً لأحكام المادة (١٤) الفقرة (٢) من القانون.
٤. سند قبض رسوم الدعوى .

إجراءات التبليغ.

مادة (٧)

- أ . يبلغ المدعى والمدعى عليه بالموعد الذي تحدده اللجنة لنظر الدعوى وذلك خلال ٤٨ ساعة من تاريخ استكمال قيد الدعوى .
- على أن يمنح المدعى عليه أجلاً تعينه لجنة فض المنازعات لتقديم مذكرة مكتوبة بدفاعه ويجوز أن تتضمن مذكرة الدفاع أية طلبات غارضة متصلة بموضوع النزاع أو طلب قبول دعوى متقابلة مع إرفاق المستندات المؤيدة لدفاعه أو لدعواه المتقابلة .
- ب . يتم إعلان المدعى عليه بالدعوى شخصياً أو في مقر عمله أو محل إقامته أو في محل إقامته المعتاد أو عنوانه البريدي المحدد في وثيقة التحكيم أو العقد موضوع النزاع ويجوز للجنة في حال التأكد من عدم إمكان إعلان المدعى عليه بأي من الطرق المبينة آنفاً أن تأمر بإعلانه بالنشر في صحيفة يومية واسعة الانتشار تصدر في الدولة باللغة العربية أو في صحيفة أخرى تصدر بلغة أجنبية إذا اقتضى الأمر ذلك ويكون النشر على نفقة المدعي ويجب أن يتم الإعلان قبل سبعة أيام على الأقل من التاريخ المحدد من قبل اللجنة لنظر الدعوى .
- ج . لا يجوز أن يتم الإعلان بعد الساعة السادسة مساءً أو أيام الجمع أو العطلات الرسمية.

إجراءات نظر الدعوى

مادة (٨)

- أ . تعقد لجنة فض المنازعات جلساتها مرتين أسبوعياً إلا إذا دعت الضرورة لعقد جلسة أخرى .
- ب . إذا تخلف المدعى عن حضور الجلسة المحددة لنظر التحكيم - رغم إعلانه إعلاناً صحيحاً - فاللجنة إمهاله حتى نهاية الجلسة ولها أن تشطب الدعوى إذا ثبت عدم حضوره ، وللمدعي ولمرة واحدة خلال الثلاثة أشهر اللاحقة للشطب طلب تجديد

الدعوى ، بناءً على عذر تقبله اللجنة على أن يقوم بسداد الرسم المقرر لتجديد الدعوى . وإذا شطب الدعوى مرة ثانية فلا يجوز تجديدها الا بعد سداد كامل الرسم المقرر لتقيد الدعوى .

ج . تدون خلاصة وقائع كل جلسة تعقدها اللجنة في محضر يوقع عليه كل من رئيس اللجنة وأمين سرها ، ويجوز بناءً على طلب الأطراف تسليمهم صورة عن محاضر الجلسات بعد سداد الرسوم المقررة للطلب .

د . اذا تخلف أحد طرفي الدعوى عن حضور إحدى الجلسات أو فشل في تقديم مستندات مطلبت منه يجوز للجنة الاستمرار في إجراءات التحكيم وإصدار الحكم في النزاع استناداً إلى البيانات التي قدمت لها .

هـ . يجوز للجنة في المسائل التي يستلزم الفصل فيها استيعاب أمور فنية لا تستطيع اللجنة بحكم تكوينها الاطلاع بها أن تعيين خبيراً أو أكثر على أن تحدد اللجنة أجلاً لتقديم تقريره ولا يجوز تجديد ذلك الأجل إلا لمرة واحدة فقط .

و . يتم أخطار طرفي النزاع بصورة من تقرير الخبير بمجرد إيداعه ولهما تقديم تعليقاتهما عليه خلال الأجل الذي تحدده اللجنة ويجوز للجنة من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب أحد الأطراف دعوة الخبير لمناقشته في ما ورد بتقريره .

ز . مع مراعاة ما تقدم من أحكام ، للجنة أن تحدد الإجراءات التي تتبع أمامها وتكون غير مقيدة بإجراءات المرافعات المنصوص عليها في القوانين النافذة باستثناء ما ورد في المواد ٢٠٣ - ٢١٧ من القانون رقم (١١) لسنة ١٩٩٢ بشأن الإجراءات المدنية على أن تراعى صحة دعوة الخصوم للمثول أمامها وسماع أوجه دفاعهم وتمكينهم من تقديم مستنداتهم ومعاملتهم على قدم المساواة ومنحهم الفرص المتكافئة .

اصدار حكم لجنة فض المنازعات

مادة (٩)

أ . تصدر اللجنة حكمها في النزاع في موعد لا يتجاوز شهر من تاريخ أول جلسة ولا يجوز تمديد ذلك الأجل إلا لمرة واحدة ما لم يتفق طرفا النزاع على أجل آخر .

ب . يصدر حكم اللجنة بأغلبية آراء أعضائها ويقتضي أن يكون مكتوباً مع بيان الرأي المخالف - إن وجد - وفي حالة تساوي الآراء الأعضاء يرجح الجانب الذي منه الرئيس ، ويجب أن يشتمل حكم اللجنة على الآتي :

- ١ . صورة عن وثيقة التحكيم.
- ٢ . ملخص أقوال الخصوم ومستنداتهم .
- ٣ . أسباب الحكم ومنطوقه وتاريخ ومكان صدوره .
- ٤ . توقيع أعضاء اللجنة على أنه في حالة رفض واحد أو أكثر من المحكمين توقيع الحكم يتم ذكر ذلك ويكون الحكم صحيحاً إذا وقعته أغلبية المحكمين .
- ٥ . يصدر الحكم وجاهياً أو بمثابة الوجاهي حسبما تقتضيه القواعد القانونية للمرافعات .
- و . تطبيق القواعد الخاصة بالتنفيذ المعجل على أحكام المحكمين .

تنفيذ الحكم

مادة (١٠)

- أ . تسلم اللجنة لطرفي النزاع صورة من الحكم خلال خمسة أيام من تاريخ صدوره.
- ب . تذييل صورة الحكم بعبارة حكم نهائي وتسلم بعد سداد الرسم المقرر - إن وجد - ، وذلك في حالة الحكم في الدعاوى التي لا تتجاوز قيمتها ١٠٠ ألف درهم .
- ج . يتم تنفيذ حكم المحكمين عن طريق قاضي التنفيذ لدى المحكمة المدنية المختصة .

إجراءات التظلم أمام لجنة التظلمات

مادة (١١)

تقتصر طلبات التظلم من حكم لجنة فض المنازعات على الدعاوى التي تتجاوز المطالبات فيها ١٠٠,٠٠٠ مائة ألف درهم .

مادة (١٢)

يكون ميعاد تقديم التظلم خمسة عشر يوماً من اليوم التالي لصدور الحكم إن كان وجاهياً واعتباراً من اليوم التالي لإعلان المحكوم عليه إذا كان الحكم بمثابة الوجاهي .

مادة (١٣)

يرفع طلب التظلم باستدعاء يقدم لأمين سر اللجنة على أن يشمل الاستدعاء البيانات التالية .

- أ . أسماء الخصوم وصفاتهم وعناوينهم .
- ب . بيان الحكم المتظلم منه وتاريخه .
- ج . اسباب التظلم .

مادة (١٤)

ويجوز أن يؤجل المتظلم أسباب تظلمه حتى تاريخ الجلسة الأولى المحددة لنظر التظلم.

مادة (١٥)

يتم استيفاء رسم التظلم حسب نظام الرسوم النافذ ويعرض التظلم على اللجنة .

مادة (١٦)

يتم اعلان المتظلم ضده بذات الوسائل المنصوص عليها في إجراءات الاعلان المتبعة بلجنة فض المنازعات على أن تحدد اللجنة أجلا للمتظلم ضده لتقديم ردأ على التظلم .

مادة (١٧)

يجوز للمتظلم ضده خلال الأجل المحدد من قبل اللجنة للرد على التظلم أن يتقدم بتظلم مقابل - على أن يتم استيفاء الرسم المقرر عنه .

مادة (١٨)

تحدد اللجنة الاجراءات التي تتبعها في نظر التظلم مع مراعاة القواعد العامة في تمكين الخصوم من تقديم دقوعهم ومذكراتهم على أن تعاملهم على قدم المساواة .

مادة (١٩)

لا تقبل الطلبات الجديدة في التظلم ، و يتم نظر التظلم على أساس ما يقدم للجنة من أدلة أو دفعوع جديدة إضافة لما سبق تقديمه للجنة المتظلم من حكمها .

مادة (٢٠)

يصدر حكم لجنة التظلمات بالكيفية التي يصدر حكم لجنة فض المنازعات ويكون حكم اللجنة نهائية غير قابل للطعن .

مادة (٢١)

تسلم اللجنة لطرفي التظلم صورة مصدقة عن الحكم الصادر في التظلم بمهورة بعبارة حكم نهائي تمكيناً للمحكوم له من تقديمه لقاضي التنفيذ لدى المحكمة المدنية المختصة بعد سداد الرسم المقرر - إن وجد - .

مادة (٢٢)

يصدر بوثيقة التحكيم وبعدول الرسوم قرار من المجلس التنفيذي

مادة (٢٣)

يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ، ويلغى كل حكم يتعارض معه إلى الحد الذي يزيل مثل هذا التعارض وينشر في الجريدة الرسمية .

صدر عن بتاريخ :

الاثنين : ٢٩ جمادى الآخرة ١٤٢٢ هـ

للموافق : ١٧ سبتمبر ٢٠٠١ م

سلطان بن محمد بن سلطان القاسمي
ولي العهد ونائب حاكم إمارة الشارقة
رئيس المجلس التنفيذي لإمارة الشارقة