

بتاريخ ١٦ إبريل ٢٠٢٣ م

تعويض - مسؤولية عقدية - تأخير تسليم العين المؤجرة - أحقية مالك المبنى المستأجر في أجره المثل مع التعويض عن الضرر لفترة أعمال الصيانة والترميمات للمبنى المستأجر.

ألزم المشرع بموجب الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية المستأجر تسليم العين المؤجرة عند انتهاء العقد إلى المؤجر بالحالة التي تسلمها عليها عند إبرام عقد الإيجار، على أن يكون تنفيذ هذا الالتزام بنفس الطريقة التي تم تسليم العين بها وهي وضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها بدون عائق، ويلتزم المستأجر برد العين المؤجرة في اليوم الذي ينتهي فيه عقد الإيجار، أيا كان سبب هذا الإنهاء - مؤداه - أحقية المؤجر في اقتضاء أجره المثل مع طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه في حال إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة بسبب التأخير في ردها أو أي أسباب أخرى - تطبيق.

فبالإشارة إلى الكتب المتبادلة، والمنتهية بالكتاب رقم.....
المؤرخ فيهـ، الموافقم، في شأن طلب الإفادة بالرأي القانوني حول مدى أحقية مالك المبنى المستأجر للمركز في التعويض المالي بمبلغ وقدره (.....) ريال عماني نظير القيمة الإيجارية عن فترة أعمال الصيانة والترميمات للمبنى المستأجر من الفترةم حتى تاريخ تسلم المبنىم.

وتتلخص وقائع الموضوع - حسبما يبين من الأوراق - في أنه بتاريخم أبرم المركز الوطني..... عقد إيجار مع مالك المبنى

من تاريخ م ولغاية م، وأنه عند تنفيذ إجراءات إخلاء المبنى المستأجر تقدم مالك المبنى بطلب تنفيذ أعمال الصيانة وإزالة التقسيمات الداخلية وإعادة المبنى إلى ما كان عليه عند بداية التعاقد، وذلك قبل (١٠) عشرة أيام من موعد تسليم المبنى.

وتذكرون بأنه تم التعاقد مع إحدى الشركات لتنفيذ أعمال الصيانة وإجراء التعديلات اللازمة حسب طلب المالك، وبعد الانتهاء من تنفيذ إجراءات تسليم المبنى وإخلاء طرف المركز تقدم المالك بطلب تعويضه عن القيمة الإيجارية عن فترة أعمال الصيانة اعتباراً من تاريخ م حتى تاريخ تسلم المبنى م، وهي الفترة الواقعة خارج نطاق مدة العقد والذي انتهى بتاريخ م.

وتشيرون إلى أنه بسؤال المختصين في المركز عن الأسباب والمبررات التي أدت إلى تأخير أعمال الصيانة وتسليم المبنى بعد مضي سنة من انتهاء العقد؛ أفادوا بأن عمل الصيانة أسند إلى شركة بتاريخ م، كما أسندت أعمال الدور الأخير بتاريخ م، وباشرت الشركة أعمال الصيانة فور صدور أمر الشراء إلا أنها تأخرت في تنفيذ الصيانة وفق المدة التي حددتها لعدة أسباب أهمها: سوء تقدير المدة الزمنية للمشروع من قبل الشركة، كما أن تنفيذ العمل تزامن مع جائحة كورونا مما أثر سلباً على سير العمل، فضلاً عن إضافة أعمال صيانة الدور التاسع بدون تمديد لفترة التنفيذ، إلى جانب تأخر المركز في نقل بعض الموجودات لعدم توفر مخازن لدى المركز خلال فترة الصيانة، بالإضافة إلى طلب المالك مواصفات خاصة للبناء مما أدى إلى تأخر أعمال الصيانة.

وإزاء ما تقدم، تطلبون الإفادة بالرأي القانوني في الموضوع.

وردنا على ذلك، يسرني أن أفيد معاليكم بأن المادة (١٣) من الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية وتسجيل عقود الإيجار الخاصة بها الصادرة بالمرسوم السلطاني رقم ٨٩/٦، تنص على أنه: " يلتزم المستأجر بتسليم المحل المؤجر إلى المؤجر في نهاية عقد الإيجار بالحالة التي تسلمه عليها، إلا ما يكون قد أصابه من هلاك أو تلف بسبب الاستعمال العادي أو لسبب لا يد له فيه. ويلتزم بإصلاح أي تلف في المحل المؤجر نتيجة سوء الاستعمال".

وتنص المادة (٥٥٢) من قانون المعاملات المدنية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم ٢٠١٣/٢٩ على أنه: " على المستأجر رد الشيء المؤجر عند انقضاء مدة الإيجار إلى المؤجر بالحالة التي تسلمه بها فإذا أبقاه تحت يده دون حق كان ملزماً بأن يدفع للمؤجر أجره المثل مع التعويض عن الضرر".

كما نصت الفقرة الخامسة من العقد المبرم بين المركز.....
(الطرف الأول) ومالك المبنى (الطرف الثاني) على أنه: " يلتزم الطرف الثاني بتسليم العقار إلى الطرف الأول عند انتهاء العقد ويلتزم بإصلاح أي تلف في العقار نتيجة سوء الاستعمال، كما يلتزم الطرف الأول بإجراء الترميمات وأعمال الصيانة اللازمة لبقاء العقار صالحاً لتحقيق الغرض المؤجر من أجله".

ومفاد هذه النصوص أن المشرع بموجب الأحكام المنظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية ألزم المستأجر - بجانب عدد من الالتزامات الأخرى - تسليم العين المؤجرة عند انتهاء العقد إلى المؤجر بالحالة التي تسلمها عليها عند إبرام عقد الإيجار، على أن يكون تنفيذ هذا الالتزام بنفس الطريقة التي تم تسليم العين بها وهي وضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها بدون عائق، كما يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة

في اليوم الذي ينتهي فيه عقد الإيجار، أيا كان سبب هذا الإنهاء، وهو ما أكدته بنود العقد المبرم بين الطرفين. كما أن المشرع بموجب قانون المعاملات المدنية قرر أحقية المؤجر في اقتضاء أجره المثل مع طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه في حال إخلال المستأجر بالتزامه برد العين المؤجرة بسبب التأخير في ردها أو أي أسباب أخرى.

وبتطبيق ما تقدم، ولما كان الثابت أن المركز..... أبرم عقد إيجار مع مالك المبنى خلال الفترة من تاريخ.....م ولغاية.....م، وأنه قبل (١٠) عشرة أيام من موعد تسليم المبنى للمالك، تقدم الأخير بطلب تنفيذ أعمال الصيانة وإزالة التقسيمات الداخلية وإعادة المبنى إلى ما كان عليه عند بداية التعاقد، وكان الثابت أن فترة أعمال الصيانة امتدت لما يقارب سنة من تاريخ انتهاء العقد، وهو مما حدا بمالك المبنى إلى طلب تعويضه عن القيمة الإيجارية عن فترة أعمال الصيانة اعتبارا من تاريخ.....م حتى تاريخ تسلم المبنى.....م، ولما كان المشرع قد أفصح على نحو جهير بالتزام المستأجر برد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمه بها، وإلا التزم تجاه المؤجر بتأدية أجره المثل مع التعويض عن الضرر في حالة إخلاله بهذا الالتزام، وحيث إن المركز..... أخل بالتزامه بتسليم المبنى لمدة عام من تاريخ انتهاء العقد، فإنه يكون - والحال كذلك - ملزما بتعويض المالك عن القيمة الإيجارية المقدرة بأجره المثل مع التعويض عن الضرر إذا توافرت بشأنه أركان المسؤولية الموجبة للتعويض، وتعدو مطالبة مالك المبنى قائمة على أساس قانوني سليم.

لذلك؛ انتهى الرأي إلى أحقية المعروضة حالته في التعويض عن التأخير في تسلم العين المؤجرة، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

فتوى رقم (٢٣٢٧٨٥١١٢) بتاريخ ١٦ إبريل ٢٠٢٣م