

جلسة يوم الثلاثاء الموافق ٢٥ / ١٠ / ٢٠١٦ م

برئاسة فضيلة القاضي / د. خليفة بن محمد الحضرمي / نائب رئيس المحكمة
وعضوية كل من أصحاب الفضيلة القضاة : د. عبدالإله البرجاني،
وأشرف أحمد كمال الكشكي، ومحمود بن خليفة طاهر، وتوفيق بن
محمد الضاوي.

(١٦٨)

الطعن رقم ٨٧ / ٢٠١٦ م

وكيل (تصرف- نفاذ)

- التصرف الذي يبرمه الوكيل يكون حجة على الأصيل وينصرف أثره إليه
باعتباره ممثلاً في التصرف الذي أبره الوكيل لحسابه طالما أن التصرف يدخل
في نطاق الوكالة.

الوقائع

تتحصل الوقائع علي ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق في أن المطعون
ضدها الثانية (.....) أقامت على الطاعن (.....) والمطعون ضدها الأولى (.....)
الادعى رقم (٥٧٥ / ٢٠١٤ م) تجاري مسقط الابتدائية بطلب الحكم:

أولاً: بإلزامهما متضامين ومنفردين بتسليم الشقة المبينة بالحدود والمعالم
بالصحيفة جاهزة للسكن مع إنهاء إجراءات نقل الملكية أو فسخ العقد ورد المبلغ
المدفوع وقدره ستة وعشرون ألفاً ومائتان وخمسون ريال عماني.

ثانياً: دفع غرامات التأخير بواقع مائة ريال عماني من تاريخ ٣٠ / ٨ / ٢٠١١ م حتى
تاريخ صدور الحكم.

ثالثاً: التعويض عن الأضرار بواقع (٤٠٠ ر.ع) شهرياً اعتباراً من ٣٠ / ٨ / ٢٠١١ م
حتى تاريخ صدور الحكم والزامهما بالمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

وقالت بياناً لها أنها اشترت الشقة المبينة بالمعالم والأوصاف بالصحيفة على أن يتم
تسليمها جاهزة للسكن في ٣٠ / ٨ / ٢٠١١ م وفي حالة الإخلال بموعد التسليم يتم
دفع غرامة تأخير عن كل شهر قدرها مائة ريال وذلك نظير مبلغ قدره خمسة
وثلاثون ألف ريال دفعت منه مبلغ ستة وعشرون ألفاً ومائتين ريال بموجب ثلاث

إيصالات موقعة من المطعون ضدها الأولى بوصفها الوسيط العقاري والمسوق للمشروع. وبرغم التزامها بسداد الأقساط المستحقة إلا أن الطاعنة والمطعون ضدها الأولى لم يقوما بتسليمها الشقة محل التعاقد مما اصابها أضرار مادية ومعنوية فقد أقامت الدعوى بطلباتها سائلة البيان. والمحكمة بعد أن ندبت خبير في الدعوى باشر مأموريته وأودع تقريره، قضت في ٢٧/٤/٢٠١٥م بإلزام المدعى عليهما بالتضامن:

بتسليم المدعية الشقة المبينة بالتعاقد المؤرخ في غضون ٢٠١١م وعريضة الدعوى وتقرير الخبير.

بأن يؤدي للمدعية غرامة تأخير عن التسليم بمبلغ مائة ريال عماني شهرياً من تاريخ ٣٠/٩/٢٠١١م حتى التسليم الفعلي لعين النزاع جاهزة للسكن.

بأن يؤدي للمدعية مبلغ قدره مائتي ريال عماني تعويضاً عن الأضرار المعنوية التي حاققت بها مع إلزامها بالمصاريف، (١٠٠) ريال مقابل أتعاب محاماة.

استأنفت المطعون ضدها الأولى هذا الحكم بالاستئناف رقم (٢٠١٥/٣٩٨م) مسقط، كما استأنفه الطاعن برقم (٢٠١٥/٤٨٧م) لدى ذات المحكمة. وبعد أن ضمت الاستئنافين حكمت في ٢١/١٢/٢٠١٥م:

أولاً: في الاستئناف رقم (٢٠١٥/٣٩٨م) بإلغاء الحكم المستأنف جزئياً فيما قضى به من إلزام المستأنفة (.....) بتسليم الشقة محل الدعوى وسداد المبلغ المحكوم به بالتضامن مع المستأنف ضده الثاني والقضاء مجدداً بعدم قبول الدعوى بالنسبة للمستأنفة لانتفاء صفتها وإلزام المستأنف ضدها الأولى بالمصاريف عن درجتي التقاضي ومائتي ريال أتعاب المحاماة.

ثانياً: في الاستئناف رقم (٢٠١٥/٤٨٧م) برفضه وتأييد الحكم المستأنف وإلزام المستأنف بالمصاريف.

طعن الطاعن في هذا الحكم بطريق النقض بموجب صحيفة أودعت أمانة سر هذه المحكمة العليا موقعة من محام مقبول أمامها مرفقاً بها سند الوكالة ومصحوبة بما يفيد سداد الرسوم المقررة والكفالة. أعلنت صحيفة الطعن للمطعون ضدها فلم تستعمل المطعون ضدها الثانية حقها في الرد واستعملت المطعون ضدها حقها في الرد

بمذكرة اختتمتها بطلب رفض الطعن وعقب عليها الطاعن بمذكرة طلب في ختامها القضاء له بطلانته بصحيفة الطعن.

المحكمة

أقيم الطعن على سببين ينعي بهما الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب والفساد في الاستدلال إذ قضي بإلزامه بتسليم شقة التداعي للمطعون ضدها الثانية وغرامة التأخير والتعويض تأسيساً على إخلاله بشروط التعاقد وعدم تسليمها شقة التداعي في الميعاد المحدد بعقد البيع حين أنه تمسك أمام محكمة الموضوع بدرجتها بعدم توقيعه على ثمة عقود مع الأخيرة بشأن شقة التداعي ومن ثم يكون غير ملزم بأي إلتزام قبلها فضلاً عن أن تعاقدتها مع المطعون ضدها الأولى ببيع الشقة لها لا يكون حجة عليه إلا بعد التوقيع على عقد البيع وفق الوارد بالبند الثاني من عقد التسويق للوحدات المملوكة له والمبرم بينه وبين المطعون ضدها الأولى والتي لم تقم بتحويل ثمة مبالغ له من ثمن وحدة التداعي ومن ثم تنتفي صفته في الدعوى وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه.

النعي مردود، لما كان من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن لقاضي الموضوع السلطة التامة في تعرف حقيقة الدعوى من وقائعها ومن الأدلة المقدمة إليه فيها كما أن له أن يستظهر مدلول العقد المتنازع عليه مما تضمنته عبارته على ضوء الظروف التي أحاطت بتحريره وما يكون قد تقدمه من اتفاقات عن موضوع التعاقد ذاته. إذ ذلك من تحصيل فهم الواقع. وأن التصرف الذي يبرمه الوكيل يكون حجة على الأصل وينصرف أثره إليه باعتباره ممثلاً في التصرف الذي أبره الوكيل لحسابه طالما أن التصرف يدخل في نطاق الوكالة.

وأن المقرر أيضاً في قضاء هذه المحكمة « أن البيع عقد رضائي لم يشترط القانون لانعقاده شكلاً خاصاً بل ينعقد بمجرد تراضي المتبايعين، وأن اشتراط الكتابة في العقود الرضائية لمجرد إثباتها. لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق والعقد المبرم بين الطاعن والمطعون ضده الأول أنه تم الاتفاق بينهما على أن يقوم الأخير بتسويق وترويج مبيعات الشقق السكنية والمحال التجارية التي يملكها الطاعن وإجراء وتحرير الاتفاقات الخاصة بالمشروع واستلام كامل ثمن الشقق المباعة لصالح الطاعن وتحويلها إليه وبإجراء كافة التصرفات بتمليك الشقق والطبقات

للمشروع وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى أن العلاقة بين المطعون ضده الثاني والطاعن هي علاقة وسيط عقاري لترويج وبيع الشقق السكنية والمحال التجارية لصالح الطاعن.

وقد قامت بتنفيذ الاتفاق من ترويج وحدة التداعي وعرضها للبيع فتقدمت المطعون ضدها الثانية فتعاقدت عليها مع المطعون ضدها الأولى وقد قبلت منها الأخيرة الثمن النهائي المعروضة به وسددت الدفعات المتفق عليها ومن ثم تكون إرادتهما قد تلاقتا على قيام الالتزام بالبيع ونفاذه من إيجاب صادر من المطعون ضدها الأولى بالتعاقد ودفع الثمن قابلة قبول المطعون ضدها الثانية من قبول الثمن المدفوع وفق الاتفاق بينهما والذي تضمن تسليمها الشقة المباعة في ميعاد محدد. وكان البين من المستندات المقدمة وإيصالات سداد أقساط الوحدة المباعة سداد الثمن المدفوع من المطعون ضدها الثانية للمطعون ضدها الأولى والتي قامت بإصدار شيكات بقيمة تلك المبالغ بعد خصم عمولتها في بيع الوحدة لصالح الطاعن وكذا استلام الطاعن مبلغ (٨٧٥٠ ر.ع) ثمانية آلاف وسبعمائة وخمسون ريال عماني مباشرة من المطعون ضدها وإقراره بالاستلام بسند قبض محرري في ٢٠١٢/١/٢ م عبارة عن الدفعة الثانية من ثمن الشقة المباعة فيكون إقراراً منه لتصرف المطعون ضدها الأول للاتفاق على بيع وحدة التداعي وقبول هذا التعاقد الذي أجرته الأخيرة مع المشتري وتكون من ثم شروط ذلك الاتفاق والتعاقد ينصرف أثاره إليه يلتزم بها ويكون ملتزماً بتسليم الوحدة المتعاقد عليها وفقاً لبند الاتفاق للمشتري. ولا يغير من ذلك ما نعاه الطاعن.

إن عدم توقيعه على عقد البيع يجعله غير ملتزم بما ورد به إذ أن قبول المطعون ضدها الأولى ثمن الوحدة المسددة من المطعون ضدها الثانية وقبول الطاعن المبلغ المسدد عنها من سالف الذكر له هو إقراراً وموافقة منه على البيع وإن التوقيع على العقد ما هو إلا إجراء شكلي لإثبات التعاقد وعدم التوقيع لا يبطل العقد، وإذ يلتزم الحكم المطعون فيه هذا النظر فإن ما ينعاه الطاعن بأسباب طعنه تكون على غير أساس بما يتعين معه رفض الطعن.

وحيث أنه عن المصاريف فالمحكمة تلزم بها الطاعن مع مصادرة الكفالة.

ولهذه الأسباب

« حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع برفضه وألزمت الطاعن بالمصروفات مع مصادرة الكفالة ».