

## جلسة يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٦/١١/١ م

برئاسة فضيلة القاضي / منصور بن علي الفارسي، وعضوية كل من أصحاب الفضيلة القضاة : د. محمد صالح علي سيد أحمد ، وأحمد بن عياش الجندوبي، ونور الدين بن المكي خليفي، وعاطف المأمون عبد السلام .

( ١٨٥ )

الطعن رقم ٢٠١٦/٢١٦ م

**شهادة ( قدح- رد- نقض) - محكمة ( موضوع- تحقيق - تسبيب - قصور)**

- عدم التفات المحكمة للقدح الموجه للشهود من كون أحدهما شقيق المطعون ضده والثاني يعمل لديه (وهي شهادة خادم لمخدومه) وهو قدح قانوني وجيه فيه إهدار لحق الدفاع ومن شأنه التأثير على وجه الفصل في الدعوى وبالتالي يصم حكمها بالعوار الموجب للنقض.

- كان لزاماً على محكمة الموضوع التحقيق في الدعوى بناء على ما توفر لديها من قرائن ومعطيات للوقوف على الحقيقة لأن من أوكد واجباتها تمحيص الدعوى والتدقيق فيها لإعلاء كلمة الحق وأن تخليها عن هذا الواجب يجعل قضاءها قاصراً في التسبيب وبالتالي عرضة للنقض.

### الوقائع

تتحصل الوقائع في أن المدعي في الأصل (المطعون ضده الآن) قد أقام الدعوى ضد المدعى عليه في الأصل (الطاعن الآن) طالباً الحكم بإلزام المدعى عليه في الأصل بتسليمه كامل المساحة المؤجرة وعدم التعرض له ثم عدل طلباته الختامية طالباً فسخ العقد المبرم بين الطرفين وإلزام المطلوب بدفع مبلغ (٩١٠٠ ر.ع) عن الخسائر.

وقال شرخاً لدعواه أنه استأجر من المدعى عليه مزرعة لمدة ثلاث سنوات مساحتها خمسة عشر فداناً ونيّف وباقي المساحة تبقى للمؤجر إلا أن المدعى عليه لم يلتزم بما جاء في العقد وقام باستغلال جانب من المساحة المؤجرة لا تقل عن فدانين فطلب منه التخلي عن ذلك وتسليمها إليه لكنه تعنت ورفض وبناء على ذلك فهو يطلب الحكم طبق الطلبات السالفة.

ومن جهته أقام المطلوب الدعوى رقم (١٦) الواقع ضمها لهذه الدعوى رقم (٨) ذاكراً بأن المدعى عليه أي المستأجر قد أخل ببند العقد ولم يدفع الإيجار الشهري عن شهر يونيو حتى تاريخ رفع الدعوى ولم يسدد فواتير الكهرباء ولم يحافظ على الممتلكات طالباً الحكم بفسخ العقد المبرم بينهما وإعادة الحال إلى ما كان عليه قبل التعاقد وإلزام المستأجر بدفع الأجرة المتأخرة من تاريخ إبرام العقد حتى انتهائه أو التسليم الفعلي للأرض محل التداوي.

وبتاريخ ١٠/٦/٢٠١٤م حكمت محكمة أول درجة :

في الدعوى الأصلية رقم (٨/٢٠١٣م) المقامة من المستأجر برفضها وإلزام رافعها بالمصاريف.

في الدعوى الفرعية المقامة من المؤجر : إلزام المدعى عليه فرعياً .... (المستأجر) بأن يؤدي للمدعي (المؤجر) مبلغاً مقداره (٧٠٠/١٨٦/٢٠٠ ر.ع) وما يستجد من أجرة لحين التسليم الفعلي وإلزامه بمبلغ (٣٠٠ ر.ع) تعويضاً عن شجرة الليمون وشجرتي النخيل وإلزامه بالمصاريف ومبلغ (١٠٠ ر.ع) عن أتعاب المحاماة ورفض ما زاد على ذلك من طلبات.

فاستأنفه الطرفان :

بالنسبة للمستأجر بالاستئناف رقم (٢٨٦) طالباً الحكم له بطلباته الابتدائية وبالنسبة للمؤجر بالاستئناف رقم (٣٨٦) طالباً بفسخ عقد الإيجار.

وبتاريخ ٧/١/٢٠١٦م حكمت محكمة الاستئناف :

بالغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من قيمة إيجارية ورفض الدعوى الفرعية (المقامة من المؤجر) وتأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك وإلزام المستأنف ضده بالمصاريف.

وفي الاستئناف الفرعي (المقام من المؤجر) بعدم جوازه.

وذلك تأسيساً على شهادة شاهدي المستأجر الذين أكدا أن المؤجر لم يمكن المستأجر من الانتفاع بالمزرعة ومنع المياه عن المزرعة وهو ما يتوافق مع تقرير الخبير الذي أثبت أن هناك بعض الزراعات التالفة ، وبما أن الإيجار أو المقابل للانتفاع وأن هذا الانتفاع لم يحصل فإن الحكم بسداد الإيجار يكون في غير طريقه مما يتعين القضاء بإلغاء الحكم المستأنف ورفض الدعوى الفرعية (المتعلقة بالإيجار).

وأن طلب التعويض من المستأجر فإن هذا الأخير لم يقدم ما يفيد حدوث أضرار له

من جرّاء منع المؤجر له من استغلال المزرعة فإن المحكمة تؤيد حكم الرفض.  
وعن الاستئناف الفرعي الذي ينحصر طلبه في فسخ عقد الإيجار هذا الطلب قد  
أغفلته محكمة أول درجة ولم ترد عليه فإنه لا يجوز استئناف الطلبات المغفلة ،  
والمحكمة تقضي بعدم جوازه.

فطعن الطاعن (المؤجر) في هذا الحكم بطريق النقض بموجب صحيفة أودعت  
أمانة سر المحكمة العليا موقعة من محام مقبول أمامها مرفقاً بها سند الوكالة  
ومصحوبة بما يفيد سداد الرسوم المقررة والكفالة ، وأعلن المطعون ضده شخصياً  
ولم يستعمل حقه في الرد.

وحيث أقيم الطعن على ثلاثة أسباب حاصلها الخطأ في تطبيق القانون وتأويله  
والتقصير في التسبب والفساد في الاستدلال.

فالحكم المطعون فيه خالف أحكام المادتين (١٥٦ ، ١٥٧) من قانون المعاملات المدنية  
إذ أنه من الثابت أن المؤجر سلم العين المأجورة للمستأجر وهذا الأخير لم يسدد  
معلوم الإيجار بالإضافة إلى إهمال المزروعات والأشجار القائمة مما أدى إلى  
خراب المزرعة بالكامل حسبما أثبتته الخبير بتقريره والحكم المطعون فيه  
التفت عن هذا كله بعدم تطبيق نصوص القانون وخاصة المادتين (٥٢٣ و ٥٤٤)  
من قانون المعاملات المدنية إذ أن المستأجر انتفع بالعين المؤجرة دون دفع  
المقابل لهذا الانتفاع والمحافظة على العين.

أما عن السبب الثاني والممثل في القصور في التسبب فإنه خلافاً لما جاء بتسبب  
المحكمة فإن الشاهدين لم يصرّحا بأن المؤجر منع المستأجر من استغلال  
المزرعة بل صرّحا بأنهما لا يعرفان إن كان المستأجر استغل المزرعة من  
عدم ذلك ، وفي ذلك تحريف لشهادة الشاهدين ، أضف إلى ذلك أن الطاعن قدح  
في شهادتهما بصلة القرابة بالنسبة للأول فهو شقيقه وبعلاقة العمل (الخدام  
والمخدوم) بالنسبة للشاهد الثاني فهو يعمل لدى المستأجر إلا أن المحكمة لم  
تلتفت لهذا الدفع الجوهرى الذي قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى.

ومن جهة أخرى فإن المحكمة لم تستند إلى تقرير الخبير الذي أكد أنه لا وجود  
لمنع من الاستغلال إذ عاين المستأجر مع عمّاله بالمزرعة يباشرون عملهم فيها ،  
كما عاين وجود أشجار قديمة للطاعن قد تم إتلافها وحرقتها ولم يقف على أي دليل

لعدم استغلال المزرعة والانتفاع بها وكذلك الشأن بالنسبة للأوراق المعروضة على المحكمة فلا يوجد بها أي دليل على قيام الطاعن بمنع المطعون ضده من استغلال المزرعة وعدم الانتفاع بها طيلة مدة الإيجار ، كما أنّ العلاقة بين الطرفين يحكمها عقد إيجار وإن كان الطاعن قد أوفى بالتزاماته المنصوص عليها بهذا العقد والمتمثلة أساساً في تسليم المفاتيح والعين المأجورة لتمكين المطعون ضده بصفته مستأجراً في الانتفاع بها إلا أنّ هذا الأخير أخل بالتزاماته التعاقدية والمتمثلة في دفع معلوم الإيجار خاصة وأنّ العقد موقع عليه من الطرفين ولم يطعن فيه أي منهما بأي قدح وهو بالتالي منتج لأثاره والمحكمة لم تعره أي أهمية ولم تلتفت له .

ومن جهة أخرى فإنّ محكمة الحكم المطعون فيه قد علّقت على طلب الفسخ بكونه طلب مغفل ولا يجوز استئنائه وهو تعليق غير موفق إذ أنّ هذا الطلب ليس مغفلاً وإنما رفضته المحكمة ضمناً نظراً لذكره في أسباب حكم محكمة أول درجة دون المنطوق ومن ثمّ كان على محكمة ثاني درجة أن تكيّف هذا الطلب بطريقة قانونية صحيحة وهو ما أقرته المحكمة العليا في الطعن رقم ( ٤٣٤ / ٢٠٠٦ م تجاري ) بقولها : « إن إغفال الطلب في المنطوق رغم ذكره في الأسباب يعدّ رفضاً ضمناً ، ولا يعدّ إغفاله تناقضاً بين الأسباب والمنطوق مؤداه جواز الطعن في الحكم ... » .

وبذلك يكون الطاعن محق في القيمة الإيجارية بمقتضى العقد شريعة الطرفين وما قرره القانون في هذا الشأن وكذلك في المطالبة بقيمة فواتير الكهرباء التي استهلكها طوال مدة الإيجار وأحقّيته كذلك في التعويض عن الأشجار التي أتلّفها المطعون ضده بفعله لما تعمد حرقها .

أما عن السبب الثالث والمتمثل في الفساد في الاستدلال :

قولاً بأن محكمة الحكم المطعون فيه اعتمدت في قضائها على شهادة شاهدين ثبت القدح فيهما دون أن تلتفت لهذا القدح أو النظر والبحث في تقرير الاختبار ومدى الالتزام ببند عقد الإيجار المبرم بين الطرفين شريعتهما وهو ما أدى بالحكم إلى الاستدلال بأسباب وقرائن غير سائغة بما يصمه بالفساد في الاستدلال . فضلاً عن الإخلال بحق الدفاع لما أهدرت المحكمة طلب الطاعن باستبعاد أقوال شهود المطعون ضده لصلة القرابة والمجاملة وعدم إتيانها بالشهادة الفعلية الصادقة وباليقين الذي يصح أن يكون دليلاً في الأوراق ، كما استبعد الحكم تقارير الخبراء

دون أن تعلق رأياً في ذلك.  
وبناء على كل ما تقدم فهو يطلب نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الدعوى إلى محكمة استئناف صحار للنظر فيها مجدداً بهيئة مغايرة.  
وحيث أعلن المطعون ضده بصحيفة الطعن شخصياً ولم يستعمل حقه في الرد.

### المحكمة

من حيث الشكل :  
حيث استوفى الطعن كافة أوضاعه وصيغته القانونية فهو بذلك حري بالقبول من الناحية الشكلية.  
من حيث الموضوع :

حيث أن النعي على الحكم المطعون فيه بكافة أسباب النعي مجتمعة لتداخلها ووحدية القول فيها سديد ذلك أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى وفي تقدير ما يقدم لها من أدلة وتقدير أقوال الشهود واستخلاص الواقع منها حسبها في ذلك أن تبين الحقيقة التي اقتنعت بها وألا تخرج بأقوال الشهود إلى غير ما يؤدي إليه مدلولها أو إلى تحريفها وأن تقييم قضاءها على أسباب سائغة تكفي لحمله ، إلا أنه في الدعوى الماثلة فقد تبين بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه أن المحكمة قد اعتمدت في قضائها على شهادة الشاهدين ، وسببت حكمها قولاً : « بأن المحكمة استمعت إلى شاهدي المستأنف أصلياً (أي المطعون ضده الآن) الذين قررا أن المستأنف ضده (أي الطاعن الآن) لم يمكن المستأنف من الانتفاع بالمزرعة ... » ورتبت على ذلك أثره القانوني بأن قضت برفض طلباته المتمثلة في الإيجار وخالص فواتير الكهرباء إلى غير ذلك من الطلبات الأخرى.

وحيث أنه على خلاف ذلك فقد اتضح بمطالعة شهادة الشاهدين المدونة بمحضر جلسة يوم ٢٣/١٢/٢٠١٥م أن هذين الأخيرين شهدا بعدم علمهما إن كان المطعون ضده قد استغل المزرعة موضوع التداعي من عدم ذلك وهو ما تضمنه متن الحكم نفسه الذي أعاد سرد هذه الشهادة كما جاءت على لسان كل من الشاهدين وكما تم تسجيلها بمحضر الجلسة المذكور آنفاً وهو ما يتناقض مع ما جاء بسند الحكم وبذلك تكون المحكمة قد حرّفت شهادة الشاهدين وأخرجتها من سياقها بما أثر على نتيجة حكمها.

وحيث أنه فضلاً عن ذلك فإن عدم التفات المحكمة للقدر الموجه للشهود من كون أحدهما شقيق المطعون ضده والثاني يعمل لديه (وهي شهادة خادم لمخدومه) وهو قرح قانوني وجيه فيه إهدار لحق الدفاع ومن شأنه التأثير على وجه الفصل في الدعوى وبالتالي يصم حكمها بالعوار الموجب للنقض.

وحيث أنه زيادة على ذلك فإنه بالرجوع إلى عريضة افتتاح الدعوى القائم بها المطعون ضده قد تبين أنه يحصر منازعته في مساحة زهيدة لم يمكنه المدعى عليه (الطاعن الآن) منها وأن تحوُّزه بالمزرعة وبسط سيطرته عليها ثابت بدليل مطالبته بالخسائر التي بذلها في سبيل خدمة المزرعة في الأشهر الأولى التي تلت إبرام العقد ، كما أن العقد الرابط بين الطرفين لا زال ساري المفعول ومنتجا لآثاره بينهما فكان لزاماً على محكمة الموضوع التحقيق في الدعوى بناء على ما توفر لديها من قرائن ومعطيات للوقوف على الحقيقة لأن من أوكد واجباتها تمحيص الدعوى والتدقيق فيها لإعلاء كلمة الحق وأن تخليها عن هذا الواجب يجعل قضاءها قاصراً في التسبب وبالتالي عرضة للنقض.

وحيث أن النعي بالشق الأخير من أسباب النعي والمتمثل في طلب فسخ العقد المقدم من الطاعن الآن لدى محكمة البداية فهو غير سديد إذ أن القول بأحقية الطاعن في الطعن بالاستئناف بخصوص هذا الطلب (أي الفسخ) لأن المحكمة ولئن أغفلت في منطوق حكمها إلا أنها تناولته في الأسباب وبالتالي لم يعد طلباً مغفلاً ويحق تبعاً لذلك جواز الطعن فيه بالاستئناف هو قول مردود ، إذ تبين بمطالعة الحكم الابتدائي أنه اقتصر في نظره على ما دون بالطلبات الختامية وهذه الطلبات لم يكن من ضمنها طلب الفسخ ولم تتناوله المحكمة ولا يجوز تبعاً لذلك الطعن عليه بالاستئناف لأنه لم يكن من ضمن الطلبات المنظورة ابتدائياً فجاء الحكم في طريقه من هذه الناحية.

### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً وموضوعاً ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة الدعوى إلى محكمة الاستئناف التي أصدرته لإعادة النظر فيها مجدداً بهيئة مغايرة وألزمت المطعون ضده بالمصاريف ورد الكفالة للطاعن.