

جلسة يوم الثلاثاء الموافق ٢٠١٧/١/٣١ 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 .

(٢٠٥)

الطعن رقم ٥١٨/٢٠١٦

طلبات (جديدة - دفاع - وسيلة - وصف - محكمة _ التزام)

- هناك تمييز بين الطلب الجديد ووسيلة الدفاع إذ أن الطلب الجديد هو الطلب الذي يختلف عن الطلب الأصلي في موضوعه أو أطرافه أو سببه ، وأما وسيلة الدفاع فهي الحجة التي يستند إليها الخصم في تأييد ما يدعيه دون أن يحدث تغييراً في مطلبه وأجمعوا كذلك أن تغيير سبب الطلب في الاستئناف أو الإضافة إليه لا يخول دون قبوله ما دام موضوعه واحد ، وبإنزال كل ذلك على واقع الحال فإن المطعون ضدها متمسكة بطلبها الأصلي وهو الإخلاء والتسليم.
- لا تلتزم بالوصف الذي يضيفه الخصوم على وقائع النزاع بل تلتزم بحكم وظيفتها بإسباغ التكييف القانوني السليم على تلك الوقائع وبإنزال حكم القانون الذي يستجيب موضوعياً لمعطيات ووقائع ما يطرح عليها .

الوقائع

تتحصل الوقائع في أن الطاعنة - وزارة - كانت قد أقامت الدعوى الأصلية رقم (٢٠١٥/٥٨١م) بصحيفة مودعة لدى أمانة سر المحكمة الابتدائية مسقط بتاريخ ٢٤/٨/٢٠١٥م بطلب الحكم بإلزام المطعون ضدها - شركة - بتسليمها قطعتي الأرض رقمي (١١٩٢ و ١١٩٣) ولاية العامرات بالحالة التي كانت عليها قبل عقدي الإيجار المبرمين بوساطة الطرفين لمدة ثلاث سنوات لكل قطعة اعتباراً من ٧/١٢/٢٠٠٨م وحتى ٦/١٢/٢٠١١م مساحة القطعة الأولى ثلاثون ألف متر مربع ومساحة الثانية اثنان وثلاثون ألفاً وستمئة وأربعة وأربعون متراً مربعاً كما طالبت الطاعنة في دعواها الأصلية بإلزام المطعون ضدها بتعويض مليون ريال عُمانى لاستغلالها القطعتين منذ انتهاء العقدين وحتى تاريخ الحكم وقد تأسست الدعوى الأصلية على أن الوزارة أعلنت المطعون ضدها بعدم

رغبتها في تجديد العقدين مراراً وتكراراً عملاً بالبند (٤) لعقدي الإيجار وإن بقاء المطعون في القطعتين منذ العام ٢٠١٤م وحتى تاريخ إقامة الدعوى يكون بغير سند من القانون.

واسترسلت الطاعنة أنها بصدد إعادة تخطيط قطعتي الأرض.

ردت المطعون ضدها على صحيفة الدعوى بالمذكرة المقدمة أمام أول درجة بجلسة ٢٠١٥/١١/١١م وطلبت رفض الدعوى على أساس أن حق امتداد الإيجار وفقاً للعقدين البند (٢) من كل عقد مكفول للمطعون ضدها وأنها قد تمسكت بالتجديد ، هذا من ناحية ومن الناحية الأخرى فإن حق المطعون ضدها في الانتفاع بالأرضين مكفول لها بموجب المرسوم السلطاني رقم (١٩٨١/٥م) لمدة أقصاها ثلاثون عاماً ما دامت المطعون ضدها تقيم على الأرضين مشاريع تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية ، ثم إن المطعون ضدها - شركة - أقامت دعوى فرعية بصحيفة واردة بتاريخ ٢٠١٥/١٢/٧م استلمت صحيفتها الطاعنة - المدعى عليها فرعياً - بجلسة ٢٠١٥/١٢/٩م طلبت في ختامها ندب خبرة لبيان مشروعاتها القائمة على القطعتين وما إذا كانت قد طلبت من المدعى عليها فرعياً تجديد العقدين أم لا ، وطلبت في ختام صحيفة الدعوى الفرعية الحكم في موضوع الدعوى الفرعية بإلزام المدعى عليها فرعياً بتجديد عقدي الانتفاع بالأرضين (١١٩٢ و ١١٩٣) حتى نهاية المدة الثانية للتجديد التي تنتهي في ٢٠١٧/١٢/٦م.

وحيث أصدرت المحكمة الابتدائية مسقط الحكم في الدعويين الأصلية والفرعية بجلسة ٢٠١٥/١٢/٢٣م وجاء منطوقه كالآتي :-

« حكمت المحكمة أولاً :- في الدعوى الأصلية برفضها وإلزام رافعتها بالمصاريف ، ثانياً :- في الدعوى الفرعية بإلزام المدعى عليها فرعياً بتجديد العقدين (محل الدعوى) المبرمين بين الطرفين لمدة تبدأ من ٢٠١٤/١٢/٧م وتنتهي في ٢٠١٧/١٢/٦م وألزمتهما بالمصاريف.»

ويبين من أسباب الحكم أعلاه أنه أسس قضاءه على ثبوت قيام المطعون ضدهما - المدعية فرعياً - بإخطار وزارة الإسكان برغبتها في تجديد العقدين عملاً بالبند (٢) من العقدين سند الدعوى بما يعني عدم أحقية المدعية أصلياً في طلبها تسليمها قطعتي الأرض.

وحيث لم يلق القضاء سالف الذكر القبول لدى وزارة الإسكان قطعت فيه بالاستئناف رقم (٢٠١٦/٣٠م) بصحيفة مودعة أمانة سر محكمة الاستئناف مسقط بتاريخ ٢١/١/٢٠١٦م قضت فيه المحكمة الأخيرة بجلسة ١٧/٤/٢٠١٦م وجاء منطوق حكمها كالآتي :-

« حكمت المحكمة بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً :- أولاً :- في الدعوى الأصلية بإثبات إنهاء المستأنفة لعقد حق الانتفاع المبرم مع المستأنف ضدها على الأرضين رقمي (.....) و (.....) بمساحة (٣٠,٠٠٠ م.م) و (٣٢,٦٤٤ م.م) على التوالي بالمربع (.....) بولاية العامرات لإقامة مخيم عمال ، ثانياً :- في الدعوى الفرعية برفضها والزام المستأنف ضدها بالمصاريف عن الدرجتين.

وقد تأسس الحكم أعلاه على أن صريح البند (٢) من العقدين يبقي إمكانية تجديدهما لمالك العقار بناءً على طلب يتقدم به قبل ثلاثة أشهر من انتهاء مدة العقد بما يعني عدم صحة ما أورده قضاء أول درجة من أن تجديد عقد الانتفاع مرهون بإرادة المستأنف ضدها جلفار للهندسة والمقاولات.

ولما لم يحز حكم محكمة الاستئناف قبولاً لدى الطاعنة شركة جلفار للهندسة والمقاولات قطعت فيه بطريق النقض بالطعن المائل لدى المحكمة العليا بصحيفة أودعت أمانة سر المحكمة العليا بتاريخ ٢٥/٥/٢٠١٦م موقعة من الاستاذ المقبول لدى المحكمة العليا والذي يعمل بمكتب للمحاماة والاستشارات القانوني وكيل الطاعنة بموجب سند وكالة موثق من دائرة الكاتب بالعدل مسقط يجيز سند وكالة موثق من دائرة الكاتب بالعدل مسقط يجيز له ذلك وأرفق ما يفيد سداد الرسم والكفالة المقررين وتم إعلان المطعون ضدها بصحيفة الطعن ردت عليها في الميعاد المقرر طلبت رفض الطعن وتمسكت المطعون ضدها بالبند الواردة في المرسوم السلطاني رقم (١٩٩٥/٢٤م) في شأن إجراء تعديلات في بعض أحكام القوانين الخاصة بالأراضي وعلى المرسوم (١٩٨١/٥م) بشأن تنظيم الانتفاع بأراضي السلطنة وعلى المرسوم السلطاني رقم (١٩٨٠/٥م) قانون الأراضي المعدل بالمادة الأولى للمرسوم السلطاني رقم (٢٠٠٧/٣٢م) ، وقدمت الطاعنة مذكرة تعقيب أوردت فيها أن العلاقة بين الطرفين محكومة بالعقدين سني الدعويين الأصلية والفرعية ولا أساس لإقحام المراسيم

السلطانية في الموضوع المحكوم بعقدي الإيجار الوارد بهما أن الطاعنة لها حق الانتفاع بالأرضين وفق العقدين وما ورد بهما من شروط للتجديد الذي يتم بناءً على طلب تجديد العقدين يقدم من الطاعنة.

المحكمة

وحيث استوفى الطعن أوضاعه الشكلية .
وحيث أقيم الطعن على أسباب تنعى بها الطاعنة على الحكم المطعون فيه الفساد في الاستدلال والقصور في التسبب والإخلال بحق الدفاع بما يخالف صحيح الواقع والقانون ، وجاء بياناً لذلك أن الطلب الذي أبدته المطعون ضدها أمام محكمة الاستئناف في صحيفة استئنافها - وهو طلب إثبات إنهاء المطعون ضدها لعقدي الانتفاع والذي قضى الحكم المطعون فيه بإثباته لصالح المطعون ضدها هو طلب جديد غير مقبول بموجب المادة (٢٢٥) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية لكون أن طلب المطعون ضدها أمام محكمة أول درجة والذي قضت فيه برفضه هو طلب الحكم بإخلاء المدعى عليها أصلياً (المطعون ضدها الآن) وأن محكمة الاستئناف كان عليها أن تقضي بعدم قبول طلب المطعون ضدها سالف الذكر لأنه طلب جديد غير مقبول عملاً بالمادة (٢٢٥) سالف الذكر، وثانياً : إن الحكم المطعون فيه خالف البند (٢) من عقدي الانتفاع بقطعتي الأرض (١١٩٢ و ١١٩٣) والذي يمثل القانون الذي يحكم علاقة الطرفين والذي مؤداه أنه كفل حق تجديد العقدين لمدة ثلاث سنوات أخرى للطاعنة والتي أثبت طلبها تمديدهما لفترة ثالثة تبدأ من ٢٠١٤/١٢/٧ م وتنتهي في ٢٠١٧/١٢/٦ م وأن الأوراق قد خلت مما يثبت قيام المطعون ضدها بنزع ملكية أرض التداعي للصالح العام وثالثاً إنهاؤها لحق الانتفاع بالأرضين (١١٩٢ و ١١٩٣) وأن المطعون ضدها أصلاً لم تلجأ لإعمال البند (٢٠) من نصوص العقدين الذي يخول لها الحق في إنهاء حق الانتفاع بالأرضين واسترجاع الأرضين لها لغرض المنفعة العامة لقاء تعويض عادل طبقاً لأحكام قانون نزع الملكية للمنفعة العامة .

وحيث إن النعي على الحكم المطعون فيه بمخالفته لنص المادة (٢٢٥) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية لكون أن الحكم المطعون فيه قضى لصالح المطعون ضدها بطلب جديد لم يكن مطروحاً أمام محكمة الدرجة الأولى وذلك عندما قضت بإثبات إنهاء المطعون ضدها للعقد بينما أن طلبها أمام محكمة الدرجة

الأولى هو الإخلاء وتسليمها قطعتي الأرض رقمي (.....) و (.....) مربع (٨) بالعامرات الخ.

وحيث إنه عن النعي على الحكم المطعون فيه بهذا السبب فإنه وإن كان المقرر بالمادة (٢٢٥) من القانون سالف الذكر أنه لا تقبل الطلبات الجديدة في الاستئناف وتقضي المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها إلا أن المحذور بصدر المادة (٢٢٥) أعلاه أجازته السطر الأخير للمادة المذكورة :-

(وكذلك يجوز مع بقاء موضوع الطلب الأصلي على حاله تغيير سببه والإضافة إليه)

ويستفاد من السطر الأخير للمادة (٢٢٥) المشار إليها أن الطلب الجديد الذي لا يقبل في الاستئناف هو الطلب الذي يتغير به موضوع الدعوى وأما وسيلة الدفاع الجديدة التي يستند إليها المستأنف لتأكيد طلبه الذي حكم له به فهو جائز لأول مرة في الاستئناف.

هذا وقد أجمع شراح قوانين المرافعات على أن هنالك تمييزاً بين الطلب الجديد ووسيلة الدفاع إذ أن الطلب الجديد هو الطلب الذي يختلف عن الطلب الأصلي في موضوعه أو أطرافه أو سببه ، وأما وسيلة الدفاع فهي الحجة التي يستند إليها الخصم في تأييد ما يدعيه دون أن يحدث تغييراً في مطلوبه وأجمعوا كذلك أن تغيير سبب الطلب في الاستئناف أو الإضافة إليه لا يحول دون قبوله ما دام موضوعه واحد ، وبإزالة كل ذلك على واقع الحال فإن المطعون ضدها متمسكة بطلبها الأصلي وهو الإخلاء والتسليم ، وأما طلب إثبات الإنهاء فهو لا يعدو إضافة لأسباب الطلب الأصلي - الإخلاء والتسليم - وهو في حقيقته دفع جديد أضافته المطعون ضدها وهو مقبول في مرحلة الاستئناف ذلك لأن الثابت أن موضوع الطلب الأصلي باق على حاله وإن كان الأمر غير ذلك فكيف يكون الإخلاء وتسليم الأرض ممكناً ما لم يثبت انتهاء عقد الانتفاع ، ومن كل ذلك تخلص هذه المحكمة أن النعي على الحكم المطعون فيه بما سبق في غير محله متعيّناً رفضه لكون أن ما صدر عن المحكمة المطعون في حكمها لا ينطوي على مخالفة للمادة (٢٢٥) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية ، إذ لا يعد طلباً جديداً يتغير به موضوع الدعوى.

وحيث إن النعي على الحكم المطعون فيه بمجمل أسباب النعي الأخرى فإن المقرر قانوناً أن المحاكم لا يلزمها الوصف الذي يضيفه الخصوم على وقائع النزاع بل تلتزم المحاكم بحكم وظيفتها بإسباغ التكييف القانوني السليم على تلك الوقائع

وبإزالة حكم القانون الذي يستجيب موضوعياً لمعطيات ووقائع ما يطرح عليها من وقائع وإزالة ذلك على واقع الحال فإن الطاعة تقر من خلال صحيفة طعنها أن القانون الذي يحتكم إليه طرفا الخصومة هما عقدي الانتفاع بقطعتي الأرض (.....) و (.....) مربع (٨) العامرات وتعيب الطاعة على الحكم المطعون فيه مخالفته للبند الثاني من عقدي الانتفاع ويرى أن حق تجديد عقدي الانتفاع لمدة ثلاث سنوات أخرى يتم بمجرد طلبها ذلك لدى المطعون ضدها قبل ثلاثة أشهر من انتهاء مدة العقد.

وحيث إن النعي على الحكم المطعون فيه بما سبق مردود عليه بأن عقدي الانتفاع بالأرضين (.....) و (.....) هما في حقيقتهما عقدي إيجار ومن المقرر قانوناً أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه تمكين المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء مقابل أو عوض معلوم كما أن المقرر قانوناً أن عقد الإيجار ينتهي بانقضاء المدة المحددة فيه ما لم يشترط تجديده تلقائياً، وبالرجوع للبند (٢) من اتفاقيتي الانتفاع بالأرضين (.....) و (.....) فهو يقرأ :

(يكون للطرف الثاني حق الانتفاع بقطعة الأرض المملوكة للطرف الأول المشار إليها أعلاه والتي أقر الطرف الثاني بقبولها بحالتها الراهنة لأغراض إقامة المشروع المذكور، ويسري حق الانتفاع لمدة ثلاث سنوات تبدأ من ٢٠٠٨/١٢/٧م وتنتهي في ٢٠١١/١٢/٦م ويجوز تجديده لفترة أخرى بناء على طلب المنتفع (الطرف الثاني) قبل نهايته بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر)).

جدير بالذكر أن الطرف الثاني في عقدي الانتفاع هي الطاعة (شركة).

وحيث إن التساؤل الذي يثور الآن هو هل اتجهت إرادة طرفي العقدين المذكورين إلى أن يكون الحق في تجديدهما مكفول بالبند (٢) منهما للطاعة وأن ذلك التجديد يتم بمجرد تقديم الطلب ؟؟

الإجابة على هذا السؤال بالنفي ... أي إن إرادة الطرفين لم تتجه إلى أن يكون مصير تجديد العقدين بيد الطاعة دون مراعاة لإرادة المطعون ضدها مالكة الأرضين، وذلك لكون أن الطرفين لو اتجهت إرادتهما إلى ذلك فإن التعبير عن ذلك يكون بالاشتراط على تجديد العقدين تلقائياً لا بطلب الطاعة، هذا من جانب ومن الجانب الآخر فإن إجابة طلب الطاعة تجديد العقدين من قبل المطعون

ضدها جوازية حيث تملك قبول طلب التجديد أو رفضه ولو سلمنا بتفسير ومفهوم الطاعنة للبند الثاني من العقدين - والذي مؤداه أن حق تجديدهما بيدها ويتم بمجرد تقديم الطلب إلى المطعون ضدها - فإن هذا التفسير للبند المذكور من شأنه جعل مدة العقدين سرمدًا تتجدد تلقائيًا وهو ما لم تتجه إليه إرادتي الطرفين من خلال البند الثاني للعقدين ، ومتى كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن المطعون ضدها رفضت تجديد العقدين عندما طلبت الطاعنة ذلك وقد عبرت المطعون ضدها عن رفضها تجديد العقدين بحسب المستندات المقدمة رفض صحيفة الدعوى الابتدائية الثابت منها إنذار المطعون ضدها للطاعنة بالإنذار المؤرخ ٢٠١٢/١١/٢٠م الثابت من أسفله استلام الطاعنة له ثم بالإنذار المؤرخ ٢٠١٣/٣/١٨م والذي طلبت المطعون ضدها أن تقوم الطاعنة بتسليمها الموقع قبل تاريخ ٢٠١٣/٥/٣٠م ثم تأشيرة معالي وزير الإسكان برفض التجديد أسفل الرسالة الموجهة إليه من مدير عام الأراضي المؤرخة ٢٠١٣/١١/٢١م ، ومتى كان ذلك فإن طلب المطعون ضدها الإخلاء والتسليم من خلال دعواها الأصلية في محله ولما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بذلك في الدعوى الأصلية وبرفض الدعوى الفرعية المقامة من الطاعنة ومن ثم يتعين رفض الطعن موضوعًا ، وتحميل الطاعنة بالمصروفات فضلًا عن مصادرة الكفالة .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع برفضه وإلزام الطاعنة بالمصروفات ومصادرة الكفالة .