

جلسة يوم الثلاثاء ال موافق ١٢/١٢/٢٠١٧م

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.

(٢١٧)

الطعن رقم ٩٣٧/٢٠١٦م

سمسار (اجر - استحقاق)

- لا يستحق السمسار أجرة إلا إذا تم إبرام العقد الذي توسط فيه مهما كانت
الجهود التي بذلها في تلك الوساطة وإن المقرر أن السمسرة عقد يتعهد بموجبه
السمسار الشخص بالبحث عن طرف ثاني لإبرام عقد معين في مقابل أجر.

الوقائع

تتحصل الوقائع (على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق) في أن المطعون
ضده (.....) أقام الدعوى رقم (٥٢٧/٢٠١٣م) تجاري السيب الابتدائية
على الطاعن (.....) بطلب الحكم بإلزامه بسداد مبلغ (١٤٠٠٠ ر.ع) أربعة
عشر ألف ريال عماني ومصاريف الدعوى والأتعاب، وقال بياناً لها بموجب اتفاق
بينه وبين المطعون ضده على قيامه بالتوسط في بيع عدد ست شقق الكائنة ببنائية
المطعون ضده بمبلغ سبعة عشر ألف ريال للشقة الواحدة على أن يستحق هو ما زاد
عن ذلك المبلغ إلا أنه بعد توسطه في بيع أربعة شقق وتمام إجراءات البيع ونقل
الملكية للمشتريين واستلام المطعون ضده المبالغ المتفق عليها رفض تسليمه المبالغ
المستحقة له الزائدة عن القيمة المقررة لبيع تلك الشقق. فقد أقام الدعوى.
وبتاريخ ١٧/٤/٢٠١٦م قضت المحكمة برفض الدعوى استأنف الطاعن هذا الحكم
برقم (١٢٦/٢٠١٦م) استئناف السيب والتي حكمت في ٨/١١/٢٠١٦م بالتأييد
وطعن على 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. أعلن المطعون ضده بصحيفة الطعن فاستعمل حقه
في الرد بمذكرة اختتمها بطلب رفض الطعن، كما قدم الطاعن مذكرة بالتعقيب
على رد المطعون ضده، وقدم الطاعن مذكرة بالتعقيب على تعقيب الطاعن.

المحكمة

ينعى الطاعن على الحكم المطعون فيه بالخطأ إذ قضى برفض الدعوى رغم إثبات الحكم بحيثياته من أقوال الشهود أمام محكمة أول درجة إن الطاعن هو الوسيط العقاري في شراءهم للشقق من المطعون ضده الذي أتم إجراءات تسجيلها واستلام الثمن فضلاً عن عدم إنكار المطعون ضده وساطة الطاعن في إيجاد المشتريين وإتمام البيع وإقراره بأن الطاعن لا يستحق إلا مبلغ ستمائة ريال عماني ورغم ذلك قضى برفض الدعوى وهو ما يعيب الحكم ويوجب نقضه.

وحيث إن النعي سديد، وكان نص المادة (٨) من المرسوم السلطاني رقم (٨٦/٧٨) بإصدار قانون تنظيم أعمال السمسرة في المجالات العقارية تنص على أنه لا يستحق السمسار أجره إلا إذا تم إبرام العقد الذي توسط فيه مهما كانت الجهود التي بذلها في تلك الوساطة وإن المقرر أن السمسرة عقد يتعهد بموجبه السمسار الشخص بالبحث عن طرف ثاني لإبرام عقد معين في مقابل أجر، ومن ثم فإنه يفترض أن يتم تكليف السمسار من أحد راغبي التعاقد وأن يرتض السمسار هذا التكليف وذلك حتى ينعقد عقد السمسرة، وعلى من يدعي قيام هذا العقد إثبات ذلك طبقاً للقواعد العامة في الإثبات. لما كان ذلك وكان باخلاف عليه ثبوت علاقة الوساطة والسمسرة بين الطاعن والمطعون ضده بتكليف الأخير للطاعن بالتوسط لإيجاد مشتريين للشقق المملوكة له لقاء أجر متفق عليه فضلاً عن إقرار المطعون ضده بتلك الوساطة وباستحقاق الطاعن لمبلغ ستمائة ريال عن أعمال الوساطة التي قام بها وكذا إقراره بالدعوى الجزائية التي أقامها ضده برقم (٢٠١٤/٢٢ م) الادعاء العام ببوشربقيام تلك الوساطة وكان الطاعن قد أتم الأعمال المنوطة إليه بإتمام تلك الوساطة العقارية وإتمام الصفقة ببيع تلك الشقق وتسجيلها وقبض مقابل البيع فإنه يستحق أجره عن تلك الوساطة ولا يغير من ذلك عدم تحرير عقد بالاتفاق على السمسرة إذ أنه إجراء شكلي لا ينفي قيام التعاقد. وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً بما يوجب نقضه، مع التصدي للفصل في الدعوى.

وحيث أن الموضوع صالح للفصل فيه ولما تقدم فلما كان الثابت من الأوراق ثبوت علاقة السمسرة والوساطة بين الطاعن والمطعون ضده وقيام الطاعن بالالتزام الواقع عليه بموجب تلك العلاقة من إيجاد مشتريين للشقق المملوكة للمطعون ضده

فضلاً عن إتمام عميلة البيع وقبض الثمن فإنه يستحق أجره عن تلك الأعمال ومجهوداته التي بذلها لإتمام الصفقة وتقديرها المحكمة بمبلغ ألف ريال تلزم المطعون ضده بإدائها للطاعن.

وتقضي المحكمة في الاستئناف رقم (١٢٦ / ٢٠١٦ م) بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء جديداً بإلزام المطعون ضده بأن يؤدي للطاعن مبلغ ألف ريال مع إلزام المطعون ضده بمصروفات الطعن ودرجتي التقاضي ورد الكفالة للطاعن عملاً بالمواد (١٨٣ ، ٢٤٧ ، ٢٥٩ ، ٢٦٠) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية.

فلهذه الأسباب

« حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً وبالموضوع بنقض الحكم المطعون فيه والقضاء قي الاستئناف رقم (١٢٦ / ٢٠١٦ م) السبب بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً بإلزام المطعون ضده أن يؤدي للطاعن مبلغ ألف ريال عماني مع إلزامه بمصاريف الطعن ودرجتي التقاضي ورد الكفالة.»