

جلسة يوم الأربعاء الموافق ٢٠١٦/١٠/١٩ م

المشكلة من فضيلة الشيخ القاضي / د. سالم بن حميد بن محمد الصوايفي، وعضوية كل من أصحاب الفضيلة: راشد بن ناصر الحجري، عبد الله بن محمد السيابي، ناصر بن سالم الجابري، صلاح الدين نعيم محمد غندور

(٢٤٨)

الطعن رقم ٤/٢٠١٦ م

عقد إيجار - التزام

- عقد الإيجار عقد يلزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر مدة معينه لقاء عوض معلوم .
- يلتزم المؤجر بتسليم المستأجر العين المؤجرة بحالة صالحة للانتفاع بها.

الوقائع

تتلخص وقائع الدعوى حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق المرفقة بملف الطعن، أن المدعية (الطاعنة) تقدمت بدعوى ابتدائية أمام محكمة أول درجة بمسقط التمسست في ختامها الحكم بإلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعية مبلغ ثمانمائة ريال عماني الأجرة المتخلفة في ذمته منذ تأريخ ٢٢/١٠/٢٠١٤ م والزامه بالمصاريف و(١٠٠ر.ع) أتعاب المحاماة على سند من القول إن المدعى عليه استأجر عين التداعي من الفترة ٢٢/٢/٢٠١٣ م وحتى ٣١/٧/٢٠١٣ م بأجرة قدرها (١٦٠ر.ع) ريالاً لكل شهر وقد تجدد العقد لفترة مماثلة تنتهي في ٢٠/٧/٢٠١٤ م إلا أنه تخلف عن سداد الأجرة منذ ٢٢/١٠/٢٠١٤ م وقدمت المدعية تأييداً لدعواها صورة من سند العقد.

وقد تدوونت الدعوى على النحو الثابت بملفات المحكمة ومن خلالها حضر طرفا الدعوى فقدم المدعى عليه مذكرة التمس من خلالها رفض الدعوى تأسيساً على أن العين المؤجرة ليس بها نوافذ وغير صالحة للسكني رغم تعهد المدعية بفتح نوافذ، ولكنها لم تلتزم بتعهداتها.

وبجلسة ٢٦/١٠/٢٠١٥ م حكمت المحكمة بإحالة الدعوى للتحقيق على النحو الثابت بمنطوق الحكم، وانتهت الحكم إلى شاهدي المدعي قال الأول بأن المعين

المؤجر ليس بها نوافذ على الرغم من أن الأجرة كبيرة وقرر الشاهد الثاني بما جاء في شهادة الأول وزاد بأن العين توجد بها روائح كريهة والمكان لا يصلح للسكن.

فقررت المحكمة إنهاء التحقيق وإعادة الدعوى للمرافعة وجهزتها للحكم ليصدر بجلسة اليوم، وحيث إن المقرر أن عقد الإيجار يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين لقاء أجرة معلومة وعلى المستأجر أن يلتزم بأداء الأجرة.

ولما كان ما تقدم وكان الثابت أن عقد الإيجار مذيّل بتوقيع المدعى عليه ولم ينل من حجيته في الإثبات وقد أضحى حجة على المدعى عليه ولم يقدم ما يفيد سداد الأجرة خلال فترة المطالبة، كما أنه ثبت من أقوال الشهود بأن العين لم يكن بها نوافذ وغيرصالحة للسكن وبها روائح كريهة وكان من المقرر بأن التزام المدعى عليه سداد الأجرة مقابل الانتفاع بالعين لتحقيق التالية المطلوبة.

ولما كانت العين غيرصالحة للسكن وهو ما يعيق عدم الانتفاع بها وعليه تكون الأجرة المطلوبة والدعوى المقامة بشأنها قائمة على غير سند وتقضي المحكمة برفض الدعوى وألزمت المدعية بالمصاريف.

وحيث إن هذا الحكم لم يرض به المدعي فتقدم باستئنافه بصحيفة طالب من خلالها قبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف والقضاء مجدداً إلزام المستأنف ضده بإخلاء العين ودفع الأجرة وقدرها ثمانمائة ريال وما يستجد حتى الإخلاء الفعلي مع إلزام المستأنف ضده بالرسوم ومبلغ (٦٠٠.ع) أتعاب المحاماة عن درجتي التقاضي، وأسست استئنافها على أسباب حاصلها أن الحكم المستأنف جاء عليلاً في أسبابه فاسداً في استدلاله ومخلاً بحق المستأنفة؛ ذلك لأنها مستثمرة للعين المؤجرة وتدفع إزاء ذلك أجرة شهرية ومن غير المنطق أن تدفع الأجرة على العين وهي غيرصالحة للسكن.

وحيث تدوول نظر الاستئناف على النحو الثابت بمحاضر الجلسات وبجلسة ٢٠١٥/١١/١م مثل وكيل المستأنف وتخلف المستأنف ضده وطلب الحاضر عن المستأنفة حجز الاستئناف للحكم.

وحيث إن الاستئناف أقيم في الميعاد مسوفاً أوضاعه الشكلية تقضي المحكمة بقبوله شكلاً، وفي الموضوع . لما كان من المقرر وفق نص المادة (٩) مكرر من قانون تنظيم

العلاقة الإيجارية بين المالك ومستأجري المساكن والمحال التجارية وتسجيل العقود الخاصة بها الصادرة بالمرسوم السلطاني يلتزم بتسليم المحل المؤجر صالحاً لتحقيق الغرض المؤجر من أجله، ولما كانت العين المؤجرة خالية من نوافذ غير محققه للغرض المطلوب وبها روائح كريهة حسب ما جاء من أقوال الشهود الذي تم أخذ شهادتهم من قبل محكمة أول درجة والذي أخذت الحكم بأقواله وقضت بموجبها بأن المستأجر له أن يحبس الأجرة وهو ما قررتة المحكمة العليا رقم الطعن (٢٧٢/٢٠٠٥م).

وحيث إن الحكم المستأنف قضى برفض الدعوى فإنه يكون قد طبق صحيح القانون فيما قضى به وهي أسباب سائغة تقرها هذه المحكمة وتقضي برفض الاستئناف موضوعاً.

وحيث لم يرض المستأنف بهذا الحكم تقدم بالطعن عليه بموجب صحيفة أودعتها أمانة سر المحكمة ورفع عنها المحامي /، وقدم سند الوكالة وما يفيد سداد الرسوم والكفالة.

نعى من خلالها على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والفساد في الاستدلال حين قضى بتأييد الحكم الابتدائي، وعول عليه وجعله قواماً لقضائه على الرغم من استناده على تقديرات مخطئة واستناداً على أقوال الشهود الذين كانت لهم مصلحة ولا يعلمون عن موضوع التعاقد بين الطرفين كما أنهم لا يعلمون عن الفترة التي قضاها المطعون ضده في العين المؤجر منتقياً بها، والتي تزيد على عام، وبالتالي كان على محكمة الاستئناف التحقيق والتحقق من هذه الشهادة والاستماع على دفاع الطاعنة حيث كان للطاعنة شهوداً على أن العين المؤجرة صالحة للسكن بالإضافة إلى قريته وهي الفترة التي قضاها المطعون ضده بالعين دون اعتراض منه ولكنها من والتمص والأهلات من دفع الأجرة فقدم هذا الدفع المخالف للتحقيق والواقع من ثم أعلن المطعون ضده بصحيفة الطعن ورد عليها بمذكرة جاء فيها أنه أخلى العين المؤجرة منذ شهر أغسطس / ٢٠١٥م والتمس من خلالها رفض الطعن موضوعاً والزام الطاعنة بالمصاريف.

المحكمة

وحيث إن الطعن قد استوفى كافة أوضاعه الشكلية والمقررة قانوناً فهو مقبول شكلاً.

وعن الموضوع؛ فإن ما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه سديد في مجمله ذلك أن عقد الإيجار قانوناً هو عقد يلزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء عوض معلوم.

وكما أن التزامات المؤجر في العقد يتمثل في تسليم الشيء المؤجر وتوابعه في حالة يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة ويتم التسليم بتمكينه المستأجر من الشيء المؤجر دون مانع يعيق الانتفاع به مع بقاءه في يده بقاء مفصل حتى تستوفي مدة الإيجار ويقرر القانون بأن المؤجر لا يفيد العيب إذا كان المستأجر على علم به وقت التعاقد.

وحيث تبين من خلال أوراق الدعوى تسلّم المطعون ضده للعين المؤجر وشغله لها اعتباراً من تاريخ التعاقد ٢٢/٢/٢٠١٣م ولا يزال منتفعاً بها مما يستلزم إلزامه بالأجرة المطالب بها، وحيث يدعي المطعون ضده اشتراطه على الطاعنة فتح منفذ للعين المستأجرة، وحيث لم يحقق الحكم المطعون فيه في هذا الشرط حتى يتعين الحق فإن المحكمة تقضي بنقض الحكم المطعون فيه في هذا الشق وإعادة الدعوى إلى محكمة الاستئناف مسقط لتحكم فيها بهيئة مغايرة ورد الكفالة لطاعنة وإلزام المطعون ضده بالمصاريف.

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً، وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه جزئياً وإعادة الدعوى لمحكمة استئناف مسقط لتحكم فيها من جديد بهيئة مغايرة وبدون رسوم وإلزام المطعون ضده بالمصاريف ورد الكفالة للطاعن..