

## جلسة يوم الأربعاء الموافق ٢٠١٦/١١/٢ 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

(٢٥٢)

الطعن رقم ١٠٢/٢٠١٦ م

### إخطار

عدم قيام المستأجر بإخطار المؤجر قبل انتهاء العقد بثلاثة أشهر على الأقل بعدم رغبته في استمرار عقد الإيجار أثر ذلك تجدد العقد تلقائياً لمدة مماثله .

### الوقائع

تتلخص الوقائع في هذه القضية حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق أن المطعون ضده أقام دعواه لدى المحكمة الابتدائية بمسقط طلب من خلالها بإلزام المدعى عليها بإخلاء عين التداعي وتسليمها خالية من الشواغل والأشخاص وبأداء القيمة الإيجارية المتأخرة اعتباراً من ٢٠١٤/٧/١ م وحتى ٢٠١٥/٩/٣٠ م مبلغاً وقدره ثلاثون ألف ريال عماني (٣٠٠٠٠ ر.ع) وما يستجد من أجرة حتى تأريخ الإخلاء الفعلي بواقع ألفي ريال عماني (٢٠٠٠ ر.ع) وبسداد فواتير الكهرباء والمياه والصرف الصحي وشمول الحكم بالتنفيذ المعجل بالإضافة إلى المصاريف وأتعاب المحاماة، وقال شارحاً لدعواه إن المدعى عليها استأجرت منه عين التداعي للفترة من ٢٠١٣/٧/١ م وتنتهي في ٢٠١٤/٦/٣٠ م بإيجار شهري قدره ألف ريال عماني، واستمرت في تشغيل العقار بعد انتهاء العقد ورفضت توثيق العقد ومع إنهاء المدعى له لم تخطر برغبته في إنهاء العلاقة الإيجارية مما يعد معه العقد قد تجدد تلقائياً بقوة القانون كما أنها قد امتنعت عن سداد المبالغ الأمر الذي جعله يقيم ضدها هذه الدعوى من أجل الحكم له بطلباته السالفة الذكر باشرت محكمة أول درجة نظر الدعوى وفق الثابت من محاضر جلساتها وبجلسة ٢٠١٥/١١/٢٩ م حكمت بإلزام المدعى عليه بإخلاء العين المؤجر المبنية بعقد الإيجار والصحيفة وتسليمها للمدعى خالية من الأشخاص والشواغل وبأن تؤدي الأجرة المتأخرة المستحقة اعتباراً من ٢٠١٤/٧/١ م وحتى ٢٠١٥/٩/٣١ م مبلغاً

وقدره ثلاثون ألف ريال عماني وما يستجد من أجرة حتى تأريخ الإخلاء الفعلي بواقع ألفي ريال عماني شهرياً وبسداد فواتير الكهرباء والمياه والصرف الصحي وبشمول الحكم بالنفذ المعجل وإلزامها بالمصاريف ومبلغ مائة ريال مقابل أتعاب المحاماة.

فلم يرض بهذا الحكم الطاعن فاستأنف لدى محكمة الاستئناف بمسقط والتي بدورها حكمت بتأريخ ١٦/٧/١٤٣٧ هـ الموافق ٢٤/٤/٢٠١٦ م بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف، وألزمت المستأنف بالمصاريف، مؤسسة حكمها بما أسست به محكمة أول درجة ولم يقدم أي من الأطراف ما يناقض تلك الحجية.

لم يرض الطاعن بهذا الحكم فطعن عليه لدى هذه المحكمة بصحيفة موقعة من محام مقبول لدى المحكمة العليا أودعها لدى أمانة سر المحكمة العليا بتاريخ ١٢/٥/٢٠١٦ م.

#### أسباب الطعن:

ينعى الطاعن على الحكم المطعون فيه لسببين هما:

الأول: مخالفة الحكم المطعون فيه لتطبيق صحيح القانون.

على سند من القول إن الحكم المطعون فيه خالف تطبيق القانون عندما سائر محكمة أول درجة في قضائها بإخلاء الطاعن من عين التداعي معتمداً على نص المادة (٦ مكرر ١) من الأحكام المنتظمة للعلاقة بين ملاك ومستأجري المساكن والمحال التجارية والصناعية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (٦/٨٩ م) والتي لا يجوز للمؤجر فيها طلب إخلاء ما لم يخاطر المستأجر المؤجر كتابة برغبته في إخلاء المحل قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر على الأقل، ووجه المخالفة أن نص المادة السالفة الذكر لا ينطبق على واقع الدعوى المطروحة حيث إن العلاقة الإيجارية بين طرفيه والمحددة متحمس سنوات قد انتهت حيث كان بدايتها في ١/٧/٢٠٠٩ م وانتهت في ٣٠/٦/٢٠١٤ م ومن ثم تنتفي مسؤولية الطاعن المستأجر من توجيه الإنذار الكتابي للمؤجر ومع ذلك فقد وجه الطاعن إنذاراً كتابياً للمطعون ضده وأرفق صورة منه للمحكمة لفقدان أصله وطلبت الإثبات بالطرق الأخرى، كما أنه أخطأ في تحصيل الوقائع في الدعوى في قوله إن العقد الأخير المبرم بين الخصمين بدأ في ١/٧/٢٠١٣ م وانتهى في ٣٠/٦/٢٠١٥ م وهذا ما يؤكد خطأ المحكمة في

تحصيل الوقائع لأنها لم تلم على التحصيل الصحيح للواقع لأن العلاقة الإيجابية بين الطرفين بدأت في ٢٠٠٩/٧/١ م واستمرت حتى ٢٠١٤/٦/٣٠ م لمدة خمس سنوات وليس كما ذكرت المحكمة كما أن البحث في انتهاء العقد من عدمه والمسؤول عن إثباته تختلف قواعده تماماً عن فترة التجديد وفقاً لصحيح القانون فإن العقد يكون انتهى بقوة القانون لانتهاء مدته الاتفاقية والإلزامية وإن استمرارية مدة العقد يقع الإثبات على عاتق المؤجر بأن يثبت استمرارية انتفاع الطاعنة بالعين المؤجر لها ومع ذلك فإن الطاعنة طلبت إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات إخلاء عين التداعي أو ندب خبير للتحقيق وإثبات واقعة الإخلاء إلا أن المحكمة لم تلتفت لطلب الطاعنة، واعتبرت أن الإخلاء لا بد من الإخطار الكتابي منه، كما أخطأ الحكم المطعون فيه المؤيد لحكم الابتدائي بشأن الأجرة حيث إن حكم محكمة أول درجة أُلزم الطاعن بسداد الأجرة المستحقة خلال فترة المطالبة من تأريخ تسلمه المحل المؤجر حتى تأريخ إعادة تسليمه إلى المؤجر وليس فقط توقعها من النشاط حيث طلبت الطاعنة من محكمة الاستئناف شفوياً وبمذكرتها المكتوبة إحالة الدعوى للتحقيق لكي تثبت الطاعنة تسليم مفاتيح المحل موضوع عقد الإيجار إلى المطعون ضده كونها واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات كما طلبت الطاعنة احتياطياً ندب خبير في الدعوى لينتقل لعين النزاع على الطبيعة ليتبين ما إذا كانت أخلت عين التداعي أو ما زالت مشغولة كما يدعي المطعون ضده والكشف والبيان تسليم المحل من عدمه إلا أن المحكمة لم تلتفت إلى ذلك، ذلك أن واقعة الإخلاء وتسليم المفاتيح هي واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات وقد التجأ الطاعن إلى وسائل الإثبات المقررة قانوناً إلا أن المحكمة لم تجب إلى طلبات الطاعن مما يصيب الحكم بعيب شائبة وهي الإخلاء بحق الدفاع الأمر يجعله خليفاً بالنقض.

وفي ختام مذكرة الطعن طلب الطاعن بعد قبول الطعن شكلاً ونقض الحكم المطعون فيه موضوعاً والتصدي بموضوع الدعوى استناداً إلى المادة (٢٦٠) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية والقضاء مجدداً برفض الدعوى لانتهاء مدة العقد وكونه عقداً غير موثق من البلدية ولا يمتد بقوة القانون وتحميل المطعون ضده المصاريف وأتعاب المحاماة.

فوجه المخالفة يتضح فيما يختص بعدم توثيق عقد الإيجار فنص المرسوم السلطاني رقم (٨٩/٦) منع المؤجر المطالبة بحقه تجاه المستأجر طالما يعترف الأخير

بالعلاقة الإيجارية ويقر بالمدىونية وبناء على هذا فإن الدعوى تقبل فقط في حالة المطالبة بالأجرة إذا أقرها المستأجر واعترف بالمدىونية في شأن العقود غير الموثقة؛ لأنها لا تعد العقد الذي قصره القانون رقم (٨٩/٦) والذي عرفه القانون بالمادة (١ مكرر) فعقد الإيجار في الدعوى الماثلة الذي حدد بين الطرفين والذي اعترفت به الطاعنة هو عقد حدد لسنة واحدة فقط اعتباراً من ٢٠١٣/٧/١م وحتى ٢٠١٤/٦/٣٠م وقد سدد كامل الأجرة عن المدة المذكورة بموجب شيكات وسلم مفتاح المحل وبالتالي فإن ذمة الطاعنة خالية من أي مطالبة بشأن الأجرة ولما كان الحكم فيما ذهب إليه يعد مخالفاً لتطبيق صحيح القانون جديراً بنقضه.

السبب الثاني: الإخلاء بحق الدفاع والفساد في الاستدلال وفي بيان ذلك تقول الطاعنة: إن محكمة الاستئناف لم تتفهم مرمى دفاع الطاعنة بإحالة الدعوى لتحقيق أو نذب خبير حيث إنها تسعى من ذلك لإثبات إخلاء المكان وتسليم المفتاح واحتياطياً نقض الحكم وإحالة الدعوى لمحكمة الاستئناف بمسقط مصدرة للحكم المطعون فيه لنظره بهيئة مغايرة في ضوء ما يسفر عنه الطعن.

وقد أعلن المطعون ضده بصحيفة الطعن للرد عليها وبتاريخ ٢٠١٦/٦/١٢م عن طريق محاميه المقبول للترافع أمام المحكمة العليا وقد تمسك بالحكم المطعون فيه وطالب برفض الطعن، وعقبت الطاعنة على رد المطعون ضده بمذكرة طلبت فيها الحكم لها بطلباتها السالفة الذكر بصحيفة الطعن، وعقب المطعون ضده على مذكرة تعقيب الطاعنة بمذكرة انتهى فيها إلى طلب الحكم برفض الطعن والزام رافعه بالمصروفات.

### المحكمة

حيث إن الطعن قد استوفى أوضاعها الشكلية والقانونية فهو مقبول شكلاً.

وعن الموضوع: فإن النعي على الحكم المطعون فيه بالسببين المذكورين بصدد هذا الحكم نعي غير سديد لما هو مقرر في قضاء المحكمة العليا أن استخلاص الواقعة وتكييفها والنظر في الأدلة وموازنتها من اختصاص محكمة الموضوع متى أقامت قضاءها على أدلة سائغة يمكن حمل قضائها عليها، والظاهر من الأوراق أن الحكم أصاب صحيح القانون عندما حكم بالإخلاء والأجرة المستحقة على اعتبار أن الطاعنة لم تقم بإخطار المطعون ضده كتابياً بعدم رغبتها في تجديد عقد الإيجار

لمدة مماثلة قبل ثلاثة أشهر على الأقل. الأمر الذي يكون معه عقد الإيجار قد تجدد تلقائياً لمدة مماثلة كما أن الطاعنة عجزت في تقديم الدليل الذي يعول عليه بشأن دفعها الأجرة المستحقة خلال فترة المطالبة مما يعد إخلالاً بتنفيذ التزاماتها الناتجة عن العقد. الأمر الذي يكون معه الحكم المطعون فيه والمؤيد لحكم المحكمة الابتدائية قد جاء صحيحاً ووفقاً للقانون مما يتحتم على هذه المحكمة تأييده، وذلك برفض الطعن وإلزام مقدمه بالمصاريف ومصادرة نصف الكفالة إعمالاً بأحكام المادة (١٨٣/٢٦١) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية.

### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة بقبول الطعن شكلاً وفي الموضوع برفضه وإلزام رافعه بالمصاريف ومصادرة نصف الكفالة.